

**HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.**  
**REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES  
DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y  
A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
**HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.**



Juan Salvador Agraz 69 Piso 12  
Col. Santa Fe Cuajimalpa,  
Del. Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348  
México, D.F.  
[www.cityexpress.com](http://www.cityexpress.com)

Valores de HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V que cotizan en la Bolsa Mexicana de  
Valores

Clave de Cotización de acciones: HCITY\*

Las acciones HCITY\* se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores, son acciones ordinarias, serie única, nominativas, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

# Índice

<b>1) Información General</b>	<b>3</b>
a) Glosario de Términos y Definiciones	3
b) Resumen Ejecutivo	7
c) Factores de Riesgo	29
d) Otros Valores	63
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro	63
f) Destino de los Fondos	63
g) Documentos de Carácter Público	64
<b>2) La Emisora</b>	<b>65</b>
a) Historia y Desarrollo de la Emisora	65
b) Descripción del Negocio	73
i) Actividad Principal	73
ii) Canales de Distribución	77
iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos	78
iv) Principales clientes	81
v) Legislación aplicable y situación tributaria	81
vi) Recursos humanos	84
vii) Desempeño ambiental	84
viii) Información del mercado	85
ix) Estructura corporativa	87
x) Descripción de sus principales activos	88
xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	90
xii) Acciones representativas del capital social	90
xiii) Dividendos	91
ix) Controles cambiarios y otras limitaciones que afectan a los tenedores de los títulos	92
<b>3) Información Financiera</b>	<b>95</b>
a) Información financiera seleccionada	95
b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación	97
c) Informe de créditos relevantes	98
d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora	101
i) Resultados de operación	104
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	119
iii) Control interno	120
e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	121
<b>4) Administración</b>	<b>125</b>
a) Auditores externos	125
b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	125
c) Administradores y accionistas	126
d) Estatutos sociales y otros convenios	137
e) Otras prácticas de gobierno corporativo	149
<b>5) Mercado de Capitales</b>	<b>150</b>
a) Estructura accionaria	150
b) Comportamiento de la acción en el mercado de valores	150
c) Formador de mercado	152
<b>6) Personas Responsables</b>	<b>154</b>
<b>7) Anexos - Estados Financieros Dictaminados 2014 y 2013 y Opinión del Comité de Auditoría</b>	<b>155</b>

## 1) INFORMACIÓN GENERAL

### 1.A) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los siguientes términos y abreviaturas, tal como se utilizan en este Reporte Anual, tendrán los significados estipulados a continuación:

<u>Término</u>	<u>Significado</u>
“ <u>Acción</u> ” o “ <u>Acciones</u> ” .....	Cada una de las acciones ordinarias Serie Única, nominativas, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad.
“ <u>ADR</u> ” .....	Por sus siglas en inglés, tarifa diaria promedio ( <i>average daily rate</i> ), que se calcula, para cualquier periodo, dividiendo el total de los ingresos generados por las habitaciones durante ese período, entre el número total de noches de habitaciones rentadas durante el mismo período.
“ <u>BMV</u> ” .....	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“ <u>Certificado LEED</u> ” .....	Por sus siglas en inglés, el certificado de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental ( <i>Leadership in Energy &amp; Environmental Design certification</i> ) otorgado por el Consejo para la Construcción Verde de los Estados Unidos ( <i>U.S. Green Building Council</i> ), el cual es un programa voluntario reconocido internacionalmente que provee certificación de edificios sustentables por parte de agentes independientes.
“ <u>CNBV</u> ” .....	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“ <u>Disposiciones de Carácter General</u> ” .....	Las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, incluyendo todas sus reformas a la fecha de este Reporte Anual.
“ <u>dólares</u> ” o “ <u>USD\$</u> ” .....	La moneda de curso legal en los Estados Unidos.
“ <u>EBITDA Ajustado</u> ” .....	Se obtiene sumando a la utilidad de operación la depreciación del periodo y los gastos no recurrentes por apertura de hoteles.

“ <u>EDGE</u> ” .....	Por sus siglas en inglés, el certificado de Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias ( <i>Excellence in Design for Greater Efficiencies</i> ), otorgado por la IFC, el cual certifica la eficiencia en el consumo de agua, uso de energía y sobre materiales de construcción.
“ <u>Estados Financieros</u> ” .....	Los Estados Financieros Auditados.
“ <u>Estados Financieros Auditados</u> ” .....	Los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, y las notas a los mismos.
“ <u>Estados Unidos</u> ”, “ <u>E.U.A.</u> ” o “ <u>EE.UU.</u> ” .....	Estados Unidos de América.
“ <u>Hoteles Establecidos</u> ” .....	Hoteles que a una fecha determinada han estado en operación durante un período de cuando menos 36 meses. Se considera que una vez cumplido el tercer aniversario de la fecha de apertura, los hoteles normalmente han alcanzado su ciclo de estabilización aunque no necesariamente significa que hayan alcanzado sus niveles de Índice de Ocupación y ADR objetivos.
“ <u>IETU</u> ” .....	Impuesto Empresarial a Tasa Única.
“ <u>IFC</u> ” .....	Por sus siglas en inglés, la Corporación Financiera Internacional ( <i>International Finance Corporation</i> ), una organización internacional establecida mediante convenio constitutivo entre sus países miembros incluyendo México y miembro del Grupo del Banco Mundial.
“ <u>IFRS</u> ” o “ <u>NIIF</u> ” .....	Por sus siglas en inglés, las Normas Internacionales de Información Financiera ( <i>International Financial Reporting Standards</i> ) emitidas por el International Accounting Standards Board.
“ <u>IHCe</u> ” .....	Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V.
“ <u>IMPI</u> ” .....	Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.
“ <u>Indeval</u> ” .....	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“ <u>Índice de Ocupación</u> ” .....	El índice de ocupación de las habitaciones durante un período determinado, que se calcula dividiendo el número total de habitaciones rentadas durante dicho período, entre el número total de habitaciones disponibles para renta durante el mismo periodo.
“ <u>INEGI</u> ” .....	Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

“ <u>INPC</u> ” .....	Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“ <u>ISR</u> ” .....	Impuesto Sobre la Renta.
“ <u>IVA</u> ” .....	Impuesto al Valor Agregado.
“ <u>LGSM</u> ” .....	Ley General de Sociedades Mercantiles.
“ <u>LMV</u> ” .....	Ley del Mercado de Valores.
“ <u>m<sup>2</sup></u> ” .....	Metros cuadrados.
“ <u>México</u> ” .....	Estados Unidos Mexicanos.
“ <u>NIF</u> ” .....	Normas de Información Financiera, emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C.
“ <u>OCDE</u> ” .....	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.
“ <u>OHCe</u> ” .....	Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V.
“ <u>OHCI</u> ” .....	Operadora de Hoteles City Internacional, S.A. de C.V.
“ <u>Oferta Pública Inicial</u> ” .....	La oferta de títulos accionarios de la Sociedad ante el Gran Público Inversionista, con fecha 13 de junio de 2013.
“ <u>pesos</u> ”, “ <u>\$</u> ” o “ <u>M.N.</u> ” .....	Pesos, moneda nacional.
“ <u>PHCe</u> ” .....	Promotora Hotelera City Express, S.A.P.I. de C.V.
“ <u>PIB</u> ” .....	Producto interno bruto.
“ <u>RevPAR</u> ” .....	Por sus siglas en inglés, el ingreso por habitación disponible ( <i>Revenue per Available Room</i> ), que se calcula multiplicando el ADR en cualquier periodo por el Índice de Ocupación de dicho periodo. El RevPAR es una medida de desempeño en la industria hotelera utilizada para identificar información sobre tendencias respecto a los ingresos por habitación y para evaluar el desempeño de un hotel con respecto a un segmento o grupo.
“ <u>RNV</u> ” .....	Registro Nacional de Valores.
“ <u>SECTUR</u> ” .....	Secretaría de Turismo.

“ <u>segmento budget</u> ” .....	Hoteles de servicio limitado en la industria del hospedaje en México con un ADR no mayor a \$720.00 generalmente.
“ <u>segmento económico</u> ” .....	Hoteles de servicio limitado y servicio selecto en la industria del hospedaje en México con un ADR no mayor a \$1,700.00 generalmente.
“ <u>servicio limitado</u> ” .....	Respecto de hoteles, aquéllos que ofrecen una mezcla de servicios limitados tales como internet, albercas, áreas públicas con una selección limitada de opciones de alimentos, espacios limitados de salas de juntas, centros de acondicionamiento físico y centros de negocios reducidos.
“ <u>servicio selecto</u> ” .....	Respecto de hoteles, aquéllos que ofrecen un tamaño de habitación mayor y servicios adicionales a aquellos dentro de la categoría de servicio limitado incluyendo más opciones de alimentos, generalmente representadas por un restaurante con menú limitado, estacionamiento y un mayor número de salas de juntas.
“ <u>SIC</u> ” .....	Sistema Internacional de Cotizaciones.
“ <u>Sociedad</u> ” u “ <u>Hoteles City Express</u> ” .....	Hoteles City Express, S.A.B. de C.V., en conjunto con sus subsidiarias.
“ <u>TIIE</u> ” .....	Tasa de interés interbancaria de equilibrio publicada por el Banco de México.
“ <u>TLCAN</u> ” .....	Tratado de Libre Comercio de América del Norte.

## **1.B) RESUMEN EJECUTIVO**

*El siguiente resumen contiene un extracto de la información incluida en este reporte anual, pero no contiene todos los datos y la información que pudiera ser relevante para los inversionistas y que deben tomar en consideración antes de invertir en las Acciones de la Sociedad. Para lograr un entendimiento completo de la Sociedad, los inversionistas deben leer cuidadosamente la totalidad de este reporte anual, incluyendo, en particular, la descripción de los riesgos relacionados con la inversión en Acciones de la Sociedad contenida en la sección "Factores de riesgo" y la información incluida en las secciones "Descripción del Negocio" y "Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación", en conjunto con los Estados Financieros y las notas a los mismos.*

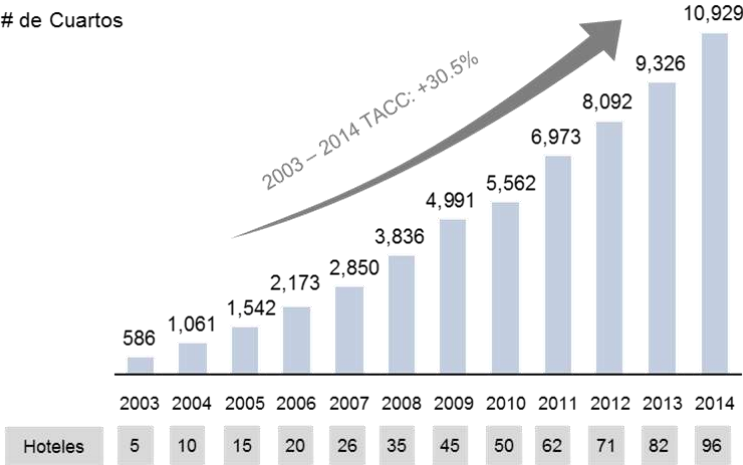
### **Información general de la Sociedad**

Hoteles City Express considera que es la cadena de hoteles de servicio limitado líder y de mayor crecimiento en México en términos de número de hoteles, número de habitaciones, presencia geográfica, participación de mercado e ingresos. Hoteles City Express se especializa en ofrecer alojamiento de alta calidad, cómodo y seguro, a precios accesibles a través de una cadena de hoteles de servicios limitados orientados a los viajeros de negocios de origen principalmente nacional. La Sociedad desarrolla su operación a través de una plataforma de negocio integral de hospedaje que lleva a cabo el desarrollo, la adquisición selectiva, la administración y el otorgamiento de franquicias de hoteles en los segmentos económico y budget los cuales se encuentran principalmente en México. La Sociedad considera que su enfoque en los viajeros de negocios de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles, la distingue de sus principales competidores y le otorga una ventaja competitiva al permitirle especializarse en un mercado que, en su opinión, se encuentra altamente fragmentado y desatendido por las principales empresas hoteleras nacionales e internacionales. Hoteles City Express busca implementar las mejores prácticas internacionales en hotelería, en un modelo de negocio eficiente y flexible, permitiéndole ofrecer altos niveles de calidad y valor que la distinguen dentro de su nicho de mercado.

Desde la apertura de su primer hotel en 2003 y al cierre de diciembre de 2014, la Sociedad ha crecido, en número de cuartos, a una tasa anual compuesta del 30.5%, lo que equivale a la puesta en operación de un nuevo hotel cada 6.3 semanas en promedio. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad operaba 96 hoteles y 10,929 habitaciones, colocándola en México como la tercera cadena hotelera más grande, el segundo operador de hoteles y la mayor operadora de hoteles de servicios limitados en los segmentos económico y budget en términos de número de hoteles y habitaciones. Adicionalmente, Hoteles City Express es una de las cadenas hoteleras de mayor crecimiento en México.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2014, el 79.3% de los ingresos de la Sociedad fueron atribuibles a la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, en tanto que el 20.7% fue atribuible a la administración de hoteles propios, arrendados, mantenidos a través de una coinversión o pertenecientes a terceros, así como a actividades de franquicia y desarrollo de hoteles. Para mayor información consultar sección “Información Financiera por segmento” en el presente Reporte Anual.

La siguiente gráfica muestra el crecimiento histórico de la Sociedad en términos de número de hoteles y de capacidad de alojamiento desde el primer año de operación de la Sociedad.



Fuente: Información Interna de la Sociedad.

Como resultado de la experiencia en desarrollo de nuevos hoteles y la trayectoria de crecimiento acelerado de Hoteles City Express, los hoteles de la Sociedad tienen una edad promedio de únicamente 4.8 años, siendo en opinión de Hoteles City Express, uno de los portafolios hoteleros más modernos en la industria de servicios de alojamiento a nivel nacional. La Sociedad ha desarrollado su cadena de hoteles principalmente mediante la construcción de nuevas unidades hoteleras, diseñadas expresamente para satisfacer las necesidades de los viajeros domésticos que buscan alojamiento a precios accesibles. La especialización en el segmento y su modelo de negocios la distingue dentro de la industria hotelera nacional y le permite que sus hoteles alcancen niveles de utilidad operativa positiva o de punto de equilibrio con tasas de ocupación promedio cercanas al 30.0% a la tarifa diaria promedio objetivo de la Sociedad.



La siguiente tabla muestra el número de hoteles por año de apertura al 31 de diciembre de 2014:

	Aperturas por Año		Total Acumulado
	Número de Hoteles	% del Total	Número de Hoteles
2003	5	5.2%	5
2004	5	5.2%	10
2005	5	5.2%	15
2006	5	5.2%	20
2007	6	6.3%	26
2008	9	9.4%	35
2009	10	10.4%	45
2010	5	5.2%	50
2011	12	12.5%	62
2012	9	9.4%	71
2013	11	11.5%	82
2014	14	14.6%	96
Total	96	100%	96

Fuente: Información Interna de la Sociedad.

De acuerdo con la tabla anterior, la Sociedad inició la operación de aproximadamente el 35.4% de los hoteles que integran su cadena durante el período de tres años que terminó el 31 de diciembre de 2014, por lo que a dicha fecha los mismos se encontraban aún en etapa de estabilización en cuanto a sus tasas de ocupación y tarifa promedio. La Sociedad prevé que a medida que estos hoteles se conviertan en Hoteles Establecidos y operen a los niveles o tasas de ocupación y tarifa promedio objetivo, le reditarán con mayores márgenes de RevPAR y márgenes de EBITDA Ajustado.

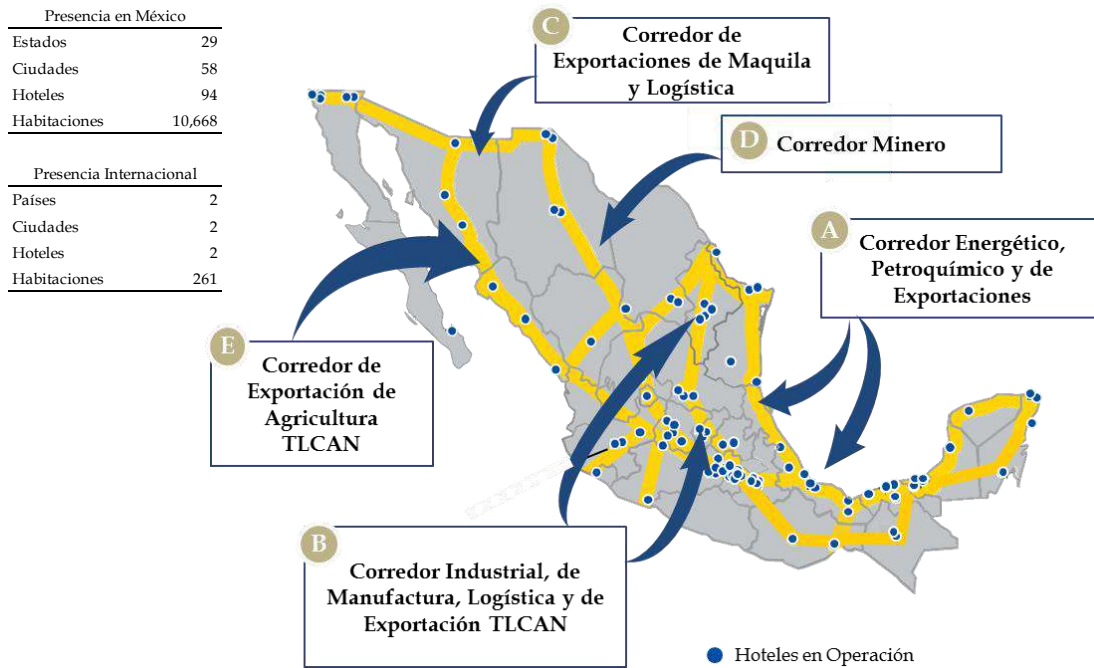
A diciembre de 2014, 94 de los 96 hoteles operados por la Sociedad se ubican en México, un hotel está ubicado en Costa Rica y otro en Colombia. La Sociedad cuenta con amplia presencia geográfica a lo largo de México ya que al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad operaba en 29 de los 32 estados del País y tiene previsto continuar con su expansión a nivel internacional, incursionando en mercados específicos de América Latina, particularmente Colombia y Chile. Las 10,929 habitaciones operadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 están distribuidas en cuatro marcas claramente definidas que atienden a los viajeros nacionales en el segmento económico y el segmento budget. *City Express*, la marca insignia de la Sociedad, está orientada principalmente a los profesionistas y a otros viajeros de negocios en el segmento de los hoteles económicos, que ofrecen una tarifa promedio que varía de \$550 M.N. a \$1,000 M.N. *City Express Plus* que se apalanca de la marca insignia y se identifica por propiedades en localidades urbanas con acabados de mayor diseño que ofrecen una tarifa que varía de \$950 a \$1,200, *City Express Suites*, la marca de hoteles de estancia prolongada, está orientada a los mismos viajeros que *City Express*, ofrece

habitaciones tipo departamento con mayor equipamiento, a un ADR ligeramente más alto que la de *City Express*, entre \$720 M.N. y \$1,500 M.N., pero con equipamiento que se considera típico dentro del segmento económico. *City Express Junior*, la opción de hospedaje más económica, ofrece servicios de hotel básicos a precios accesibles, pero altamente competitivos, a los viajeros de negocios en posiciones operativas, comerciales o administrativas de línea, a través de hoteles pertenecientes al segmento budget, cuya ADR varía de \$450 M.N. a \$850 M.N. Los hoteles de la Sociedad ofrecen una gama de servicios limitados pero esenciales para el viajero de negocios, incluyendo acceso inalámbrico a internet de alta velocidad, desayuno incluido en la tarifa, salas de juntas y centros de negocios y, en el caso de los hoteles *City Express*, *City Express Plus* y *City Express Suites* además centros de acondicionamiento físico.

La Sociedad considera que sus productos de hotelería satisfacen las necesidades de un amplio segmento del mercado de viajeros en el que existe un alto nivel de demanda y fuertes perspectivas de crecimiento. Según las estadísticas publicadas en 2014 por el World Travel and Tourism Council, la contribución al PIB Turístico de los viajeros de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles representa aproximadamente el 87.4% del total del PIB Turístico en México. Los hoteles de la Sociedad están específicamente diseñados para satisfacer las necesidades de estos viajeros. Hoteles *City Express* estima que éstos no han sido debidamente atendidos por las cadenas hoteleras nacionales e internacionales ni por los hoteles independientes en el país. La Sociedad considera que satisface a segmentos en los que existen fuertes prospectos de crecimiento debido a (i) la posibilidad que tiene de substituir fácilmente inventarios de habitaciones obsoletos en sus segmentos de operación; y (ii) la economía estable y con alto potencial que hay en México y otros mercados en Latinoamérica, las continuas inversiones en infraestructura tanto del gobierno como del sector privado, la fuerte base de consumidores en México, el incremento en las actividades de negocios por parte de los sectores de manufactura, exportador y energético, y la consolidación de una industria de hospedaje altamente fragmentada, entre otros factores. En México, como en otros mercados del mundo, la industria hotelera está impulsada en gran medida por los viajes de negocios y particularmente los generados por el mercado interno y la Sociedad considera que, gracias a su cobertura geográfica y amplio reconocimiento de marca, se ubica en una posición favorable para aprovechar el potencial de crecimiento del PIB nacional y consecuentemente de crecimiento en la demanda de viajes de negocios en el país.

El siguiente mapa muestra la cobertura geográfica de la Sociedad en México al 31 de diciembre de 2014, con hoteles ubicados estratégicamente en zonas urbanas y suburbanas a lo largo de los principales corredores comerciales, logísticos, industriales y de negocios del país.

## Cobertura geográfica de Hoteles City Express en México al 31 de diciembre de 2014



Fuente: Información interna de la Sociedad.

Hoteles City Express considera que ubicar sus hoteles en los principales corredores manufactureros, industriales, comerciales y de exportación relacionados con el Tratado de Libre Comercio de América del Norte ("TLCAN"); el corredor agrícola, la frontera con los Estados Unidos y el corredor minero, y los corredores de exportación, logística, petroquímico e industrial y de exportación; los polos de manufactura relacionados con las industrias aeroespacial y automotriz en el centro del país; y el segmento del comercio al menudeo en las principales ciudades del mismo, le permite capturar los beneficios derivados del crecimiento de la actividad económica y el aumento del poder adquisitivo de los consumidores en México.

La Sociedad atribuye su desempeño a su capacidad para desarrollar hoteles y a escalar su plataforma de operación hotelera y comercial, lo cual ha logrado con base en principios de eficiencia, conveniencia y calidad. Uno de los principales elementos del modelo de negocios de la Sociedad es su disciplinado, sistemático y eficiente proceso para identificar potenciales mercados y ubicaciones particulares para la apertura de nuevos hoteles, así como gestionar el desarrollo de hoteles. Al contratar las actividades de ingeniería civil y construcción con contratistas y proveedores de servicios de alta calidad a través de licitaciones transparentes, la Sociedad mitiga los riesgos relacionados con el proceso de desarrollo de hoteles, fomenta la competencia entre los contratistas y reduce sus costos por habitación. La Sociedad considera que sus procesos internos de administración de proyectos constituyen un elemento clave de su negocio, ya que le han permitido establecer un costo

por habitación predecible y apegado a sus presupuestos en los proyectos desarrollados en México y, recientemente, en Costa Rica y Colombia. Dicha administración eficiente de proyecto y el costo por habitación resultante, incrementa la posibilidad de cumplir o exceder las tasas de rendimiento proyectadas con respecto a sus nuevas inversiones. Para garantizar que cada nuevo desarrollo se apegue a los lineamientos de inversión y uso de capital establecidos para el mismo, los proyectos se someten a minuciosos estudios de mercado, económicos y de sitio, por parte del equipo interno de investigación de mercado de la Sociedad, así como a un proceso de aprobación por su comité de inversiones. Cada una de las marcas de la Sociedad cuenta con sus propios estándares en cuanto a tamaño, diseño, mobiliario, decoración y equipamiento de habitaciones, a fin de facilitar la construcción y operación de sus propiedades en forma eficiente y escalable. La Sociedad también controla su plataforma comercial, de distribución y de administración hotelera a través de los sistemas de tecnología de la información ubicados en sus oficinas corporativas en la Ciudad de México, los cuales le permiten monitorear sus propiedades en forma centralizada para aprovechar las oportunidades que se presenten y ajustar sus precios y los canales de distribución para optimizar el desempeño de cada uno de sus hoteles, manteniendo al mismo tiempo un costo de operación reducido.

La Sociedad procura maximizar la productividad y alcanzar economías de escala en su operación, desde el personal de sus hoteles hasta sus procesos de abastecimiento de insumos, creando de esta manera una estructura operativa eficiente en costos y gastos que, en su opinión, han contribuido a su alta rentabilidad, como lo ha puesto de manifiesto su margen de EBITDA de aproximadamente 37%, así como la tasa promedio de ROIC por encima a 12%, ambas reportadas por los Hoteles Establecidos propios y en coinversión al 31 de diciembre de 2014. Conforme transcurre el tiempo y los hoteles en etapa de estabilización, tanto propios como en coinversión, alcanzan sus niveles de ocupación y de ADR objetivo, la Sociedad espera que su ROIC promedio incremente como resultado del aumento del RevPAR y el EBITDA en relación con dichas propiedades.

Considerando el éxito obtenido desde la apertura de su primer hotel y durante los doce años siguientes, la Sociedad está comprometida a continuar creciendo en México y en ciertos mercados específicos de Latinoamérica como Colombia y Chile, concentrándose en el mercado mexicano. Las vías de crecimiento de la Sociedad durante los próximos 24 meses incluyen diversos proyectos, con miras a la apertura de aproximadamente 37 nuevos hoteles, así como ciertas adquisiciones de hoteles con base en oportunidades específicas identificadas en la Ciudad de México y en otras de las principales ciudades del país, y la administración de hoteles que pertenecen a terceros.

## **Ventajas competitivas**

*Estructura única en la industria hotelera, con participación en el desarrollo, la propiedad, la administración y el otorgamiento de franquicias de hoteles de servicio limitado.*

El modelo de negocios de la Sociedad involucra la integración de los aspectos relevantes de la industria hotelera, incluyendo los relacionados con el desarrollo, la propiedad, la administración, la comercialización, y la franquicia y distribución de hoteles, lo cual le proporciona flexibilidad y control por lo que respecta a su perfil de crecimiento y su estrategia de negocio. Gracias a dicha flexibilidad, durante el período comprendido del 31 de diciembre de 2010 al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad logró incrementar su número de hoteles y número de habitaciones en un 64.0% y un 67.6%, respectivamente, en comparación con el crecimiento del 7.8% y el 5.3% de la industria hotelera en México conforme a los reportado por la SECTUR durante el mismo período, respectivamente. Comparando dichos crecimientos al cierre de 2014 la Sociedad logró crecer en 92.0% y 96.5% su número de hoteles y habitaciones, respectivamente, en comparación con el 31 de diciembre de 2010.

Durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014, con base en cada segmento de negocio, el 79.3% de los ingresos de Hoteles City Express fueron atribuibles a la operación de sus hoteles, en tanto que el 20.7% fue atribuible a la administración y franquicia de los hoteles de la cadena. Hoteles City Express, como propietario y operador, puede implementar las mejores prácticas de negocio y administrar eficientemente la rentabilidad de sus hoteles, la distribución de sus habitaciones y los aspectos críticos de sus programas de mercadotecnia, reservaciones y capacitación de empleados. Esta plena integración le permite a la Sociedad diversificar sus fuentes de ingresos entre la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, los ingresos generados por su actividad de desarrollo, y los honorarios derivados de la prestación de servicios de administración de hoteles tanto consolidados como aquéllos propiedad de terceros. Como empresa hotelera totalmente integrada, la Sociedad cuenta con flexibilidad para invertir sus propios recursos en proyectos que le permitan maximizar el ROIC, sin dejar de aprovechar otras oportunidades de crecimiento mediante coinversiones con terceros y la celebración de contratos de administración

*Modelo de negocio altamente rentable y crecimiento respaldado por experiencia comprobada en materia de desarrollo y una eficiente estructura operativa.*

En los últimos doce años, la flexibilidad y eficiencia en costos de la estructura operativa de la Sociedad, aunada a su sistemática, disciplinada y ágil plataforma de desarrollo, le han permitido abrir en promedio un hotel cada 6.3 semanas y obtener un ROIC promedio por encima de 12.0% por lo que respecta a sus Hoteles Establecidos propios y en coinversión en 2014. La mayoría de los hoteles de la Sociedad son de nuevo desarrollo, lo que, en su opinión, le representa un nivel de costo por cuarto más bajo que los relacionados con la remodelación o el reposicionamiento de propiedades obsoletas e incrementa las posibilidades de generar el valor a largo plazo de su inversión. El costo promedio total de

desarrollo por habitación (incluyendo terreno, construcción, equipamiento y gastos relacionados con la puesta en marcha de la unidad hotelera) de la marca *City express* durante el periodo comprendido entre 2011 y 2013, excluyendo los hoteles ubicados en la Ciudad de México, Costa Rica y Colombia, ascendió aproximadamente a \$598,000 M.N. La Sociedad no observó incrementos relevantes en sus costos promedio de desarrollo durante 2014.

Los hoteles de la Sociedad están operados por un promedio de 21 empleados por cada 100 habitaciones instaladas. Además, la Sociedad ha invertido en la construcción de un sistema centralizado de monitoreo de sus operaciones hoteleras, que le permite responder en tiempo real a los cambios en el mercado y ajustar sus precios, canales de distribución y estrategias de mercadotecnia en la medida que se considere necesario. Asimismo, la Sociedad cuenta con un sistema de administración de su inventario de habitaciones disponibles, que le permite procesar las reservaciones con rapidez y precisión a través de una variedad de canales propios o de terceros. La Sociedad también busca incrementar la eficiencia de sus operaciones a través del apego a iniciativas sostenibles del medio ambiente. En ese sentido, los hoteles de la Sociedad también están expresamente diseñados con apego a los estándares de sostenibilidad ambiental. Por ejemplo, los seis hoteles que cuentan con el certificado EDGE han reportado ahorros en promedio estimados de 50.0% y el 45.0% en sus consumos de energía eléctrica y agua, respectivamente, en comparación con otras propiedades similares al momento de la certificación.

La construcción de los hoteles de la Sociedad está a cargo de contratistas independientes, seleccionados a través de un proceso de licitación transparente y competitivo mediante el cual se eligen contratistas con base en el costo proyectado y en su experiencia y capacidad técnica, bajo la supervisión a nivel sitio del equipo interno de desarrollo de la Sociedad cuyos miembros han desarrollado en conjunto más de 20,000 habitaciones de hotel a lo largo de su carrera profesional. Lo anterior es uno de los elementos que distingue a la Sociedad de sus competidores nacionales. Los contratistas de la Sociedad se apegan a diseños y especificaciones altamente detalladas y estandarizadas que permiten cumplir con las expectativas de la misma en cuanto a tiempo y presupuesto. En promedio, el plazo de tiempo correspondiente a cada hotel de la Sociedad, desde el inicio de obras hasta su apertura, implica un periodo de entre seis y doce meses. El tamaño, disposición y mobiliario y equipamiento estandarizado de las habitaciones, contribuyen al control de la eficiencia y de la calidad. Estos procedimientos de desarrollo preestablecidos y sistemáticos, en conjunto con el número y continuo flujo de sus proyectos de construcción, le permiten a la Sociedad beneficiarse de la economía de escala y de términos preferenciales en cuanto a contratación y precios de insumos.

Debido a que la Sociedad es una de las operadoras de hoteles más grandes de México, tiene una escala considerable frente a sus competidores, especialmente en comparación con propietarios y administradores independientes de hoteles y, por lo tanto, puede lograr mayores sinergias operativas. El tamaño y escala operativa relativos de la Sociedad le

permiten operar con una plataforma administrativa y lineamientos de negocio estandarizados, trabajar con clientes corporativos grandes que requieren de alojamiento seguro y de alta calidad para su personal en diferentes lugares de México, negociar mejores términos con proveedores en la industria hotelera y beneficiarse de estrategias y programas de mercadotecnia que le permiten llegar a una base más amplia de huéspedes. Como resultado de lo anterior, la Sociedad ha alcanzado un crecimiento anual compuesto en su EBITDA ajustado de 28.1% de 2010 a 2014. El historial de la Sociedad en cuanto al desarrollo de propiedades hoteleras a nivel nacional y a la eficiente operación de sus hoteles, le ha permitido establecer una amplia red de sólidas relaciones con inversionistas y desarrolladores a nivel regional, incrementando con ello las oportunidades de crecimiento de la Sociedad y su nivel de acceso a sitios ubicados a lo largo del país.

*Presencia a nivel nacional con ubicación en diversos puntos en México y flujo de ingresos diversificado, a través de cuatro marcas hoteleras bien definidas.*

Al 31 de diciembre de 2014, Hoteles City Express contaba con presencia geográfica en 29 de los 32 estados de la República Mexicana, los cuales, de conformidad con la información disponible del INEGI a 2014, conjuntamente albergan a más del 94% de la población nacional y aportan más del 96.0% del PIB del país. La Sociedad se ha concentrado en ofrecer servicios de alta calidad en zonas cercanas a los principales polos comerciales y empresariales del país, a fin de satisfacer las necesidades de los viajeros profesionistas de negocios, así como aquellos viajeros en posiciones operativas, comerciales o administrativas de línea, y aquellos viajeros que buscan alojamiento a precios accesibles en términos generales.

Los hoteles de la Sociedad están ubicados en las inmediaciones de los principales polos de la demanda de parte del sector de negocios, incluyendo los principales centros industriales y corredores económicos dentro de los que se incluyen:

a) El corredor manufacturero, industrial, comercial y de exportación relacionado con el TLCAN beneficiado por el crecimiento del sector manufacturero impulsado por la recuperación económica global, el incremento en la competitividad del costo de energía y mano de obra en el País y las inversiones anunciadas por armadoras automotrices, industria aeronáutica y sus proveedores.

b) El corredor de exportación agrícola el cual cuenta con un impacto positivo en su desarrollo gracias a la reactivación del gasto gubernamental en infraestructura de transporte y a las iniciativas de crecimiento dirigidas al campo.

c) El corredor maquilador e industrial de la frontera norte de México beneficiado por la recuperación de los Estados Unidos, principal socio comercial de México.

d) El corredor minero influenciado positivamente por las reformas estructurales relacionadas al sector anunciadas por el gobierno.

e) El corredor petroquímico, industrial, de logística, energético y de exportación el cual se encuentra impactado positivamente por la recién aprobada reforma energética que la Sociedad espera contribuirá significativamente a la apertura a la iniciativa privada del sector petroquímico y de gas.

La Sociedad cuenta con equipos especializados en la identificación de sitios y en la elaboración de estudios e inteligencia de mercado, que le permiten seleccionar aquellos sitios con mayor potencial de ingresos en la zona respectiva.

La Sociedad prevé que la demanda en la industria nacional hotelera orientada a los segmentos económico y budget aumentará a medida que el mercado turístico continúe evolucionando y los consumidores busquen opciones que se adecuen a los estándares de calidad y seguridad internacionales, así como a sus necesidades y presupuestos. Previendo este aumento en la selectividad por parte de los consumidores, la Sociedad ha creado cuatro marcas para comercializar sus hoteles de servicio limitado:

- **City Express.** Los hoteles *City Express*, la marca insignia de la Sociedad y la primera utilizada por ésta con la apertura de su hotel en la ciudad de Saltillo en mayo de 2003, están orientados a los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, ofreciéndoles habitaciones sencillas, modernas y cómodas, con servicios esenciales para los mismos, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, centro de negocios, salas de juntas, gimnasio y desayuno incluido en la tarifa. Los Hoteles *City Express* tienen, a la fecha, un ADR de \$550 a \$1,000 M.N., que los ubica en una posición competitiva en el mercado nacional de los hoteles económicos. Típicamente, cada hotel *City Express* tiene entre 100 y 150 habitaciones y una superficie promedio de 23 m<sup>2</sup> por habitación. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad operaba 71 hoteles *City Express* que representaban el 75.5% de su número total de habitaciones y el 74.0% de su número total de hoteles.
- **City Express Plus.** Durante 2014, la sociedad introdujo su marca para viajeros de negocios pertenecientes al segmento económico pero con necesidades de negocio en localidades urbanas y que requieren de acabados de diseño premium. Los hoteles *City Express Plus* presentan un ADR que varía de \$950 a \$1,500 M.N. Típicamente, cada hotel *City Express Plus* tiene entre 90 y 160 habitaciones y una superficie promedio de 25 m<sup>2</sup> por habitación. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad operaba 6 hoteles *City Express Plus* que representaban el 7.4% de su número total de habitaciones y el 6.3% de su número total de hoteles.
- **City Express Suites.** La Sociedad introdujo sus hoteles *City Express Suites* para estancias prolongadas en 2004, con la apertura del hotel *City Suites Anzures*.



Estos hoteles ofrecen a los viajeros de negocios habitaciones tipo departamento, con una superficie promedio de 30 m<sup>2</sup>, a una ADR ligeramente más alta que la de los hoteles *City Express*, que se ubica entre \$720 M.N. y \$1,500 M.N. Las habitaciones de los hoteles *City Express Suites* están equipadas con cocineta, horno de microondas, mobiliario de uso diurno y closet más amplio. Además, los hoteles *City Express Suites* ofrecen los servicios típicos para los citados viajeros, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, centro de negocios y desayuno continental ampliado incluido también en la tarifa. Algunos hoteles *City Express Suites* también cuentan con alberca. Estos hoteles están desarrollados para mercados específicos cuidadosamente seleccionados; y están diseñados para complementar a los hoteles *City Express* y *City Express Junior*. Su mobiliario, decoración de interiores son similares a los de *City Express*, pero tienen menos habitaciones que estos últimos, con un promedio de entre 26 y 90 habitaciones por hotel. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad operaba 6 hoteles *City Express Suites* que representaban el 6.3% de su número total de hoteles y el 3.6% de su número total de habitaciones.

- ***City Express Junior***. La Sociedad introdujo su marca para viajeros de negocios pertenecientes al segmento budget en 2008, con la apertura de su hotel *City junior* Toluca. Estos hoteles, cuyo ADR, a la fecha, se ubica entre \$450 y \$850 M.N., son más económicos que los hoteles *City Express* sin por ello dejar de ofrecer servicios básicos tales como acceso inalámbrico a Internet, salas de juntas y un desayuno. Sus habitaciones son más modestas y pequeñas, con una superficie promedio de 17m<sup>2</sup>. Cada hotel *City Express Junior* tiene entre 105 y 134 habitaciones. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad operaba 13 Hoteles *City Express junior* que representaban el 13.6% de su número total de hoteles y el 13.5% de su número total de habitaciones.

La Sociedad considera que su particular mezcla de productos le ha permitido incrementar no sólo su exposición a segmentos clave de la industria hotelera que tienen distintas dinámicas de la demanda, sino también diversificar sus ingresos y su exposición a otros segmentos económicos y, consecuentemente, aumentar su resistencia a posibles desaceleraciones de la economía mexicana. Adicionalmente, la Sociedad estima que su experiencia comercial y de ventas le ha permitido establecer un portafolio de marcas reconocidas de hoteles, diseñadas a la medida de las necesidades de los clientes de la Sociedad. La Sociedad, de manera recurrente, lleva a cabo investigaciones y estudios de mercado para medir la efectividad de su diseño de marca y para adaptar el mismo en respuesta a cambios en los segmentos en los que opera.

***Equipo directivo con amplia experiencia y un historial comprobado en el desarrollo y la operación de hoteles.***

La mayoría de los miembros del equipo directivo de la Sociedad se incorporaron a la misma en 2002 y han encauzado su crecimiento en número de hoteles a una tasa anual

compuesta promedio del 31.1% desde 2003, el primer año completo de operación de la Sociedad. Los miembros del equipo directivo de la Sociedad han sido los responsables de la estructuración, el financiamiento, el desarrollo y la puesta en operación de sus 96 hoteles con un total de 10,929 habitaciones desde el 2003, lo que representa más aperturas de hoteles y habitaciones que cualquier otra cadena hotelera en México dentro de dicho periodo. Los principales seis directivos de la Sociedad cuentan en conjunto con más de 100 años de experiencia en la industria hotelera, incluyendo como parte de otros grupos empresariales líderes en la industria. Luis Eduardo Barrios Sánchez, uno de los accionistas fundadores y Director General de la Sociedad, cuenta con una amplia experiencia en la industria hotelera en Latinoamérica y, al haber ocupado en el pasado cargos de nivel directivo en dicha industria, ha estado al frente de varios proyectos de expansión a Brasil, Chile y Argentina, participando en diversas adquisiciones y operaciones bursátiles. Además, la Sociedad cuenta con un equipo gerencial de gran profesionalismo y experiencia en las distintas áreas operativas de la industria, incluyendo por lo que respecta a la estructuración y el financiamiento de inversiones inmobiliarias específicamente orientadas al sector, la administración y el desarrollo de proyectos hoteleros, operaciones de alojamiento y mercadotecnia.

***Marcas reconocidas a nivel nacional, con un valor superior para los clientes.***

Actualmente, la Sociedad opera un mayor número de hoteles de servicios limitados en los segmentos económico y budget en México que cualquier otra cadena nacional o internacional en dicho segmento; y considera que goza de un amplio reconocimiento por ofrecer alojamiento cómodo, seguro y de calidad, manteniendo al mismo tiempo precios accesibles. La Sociedad considera que, a través de sus cuatro marcas bien definidas, ha creado productos confiables orientados a los mayores segmentos combinados de viajeros de negocios en México. La Sociedad considera que la solidez de su propuesta precio/valor le ha ayudado a alcanzar una mayor participación de mercado en comparación con las principales marcas contra las que compete en México.

La implementación de campañas de mercadotecnia y relaciones públicas, bien orientadas, el uso de medios de distribución y comercialización digital, el uso eficaz de las redes sociales, y la formación de alianzas comerciales con las principales aerolíneas, arrendadoras de automóviles y otras compañías, han convertido a la Sociedad en una marca hotelera ampliamente reconocida e identificada con un valor superior y servicios consistentes para los viajeros que buscan hospedaje en el segmento económico y el segmento budget. Los hoteles de la Sociedad ocupan destacados lugares en las encuestas de reconocimiento de marcas a nivel nacional; y su marca *Hoteles City Express* ha sido reconocida como “Marca Notoria” por el IMPI. Adicionalmente, con la marca *City Express* la Sociedad tiene más hoteles bajo una misma marca en México que cualquier otra cadena. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tenía celebrados más de 7,500 contratos con cuentas corporativas así como convenios administrados internamente, mismos que representaron

aproximadamente el 42% de los cuartos noche ocupados durante dicho año. La Sociedad también es parte de varias alianzas comerciales, principalmente con aerolíneas tales como Aeroméxico, Interjet y Avianca-Taca, cuyos clientes pueden, de acuerdo a los convenios, reservar habitaciones en forma simultánea a la compra de sus boletos de avión. La Sociedad tiene la intención de continuar implementando este tipo de programas de mercadotecnia, a fin de incrementar su visibilidad entre los segmentos más importantes de la población.

El programa de lealtad *City premios* de la Sociedad, que ha crecido a un ritmo acelerado. Los puntos acumulados a través de este programa pueden canjearse por una amplia gama de bienes y servicios en tiendas como Wal-Mart, aerolíneas como Aeroméxico, restaurantes, centros de entretenimiento y arrendadoras de automóviles. Durante los primeros seis meses de 2014, las reservaciones efectuadas por los miembros del programa *City premios* representaron aproximadamente el 10% del total de reservaciones de la Sociedad. La Sociedad considera que la solidez de su programa de lealtad, aunado a que en 2014 aproximadamente el 86% de sus reservaciones se efectuaron a través de sus propios sistemas o de canales de ventas o relaciones directas con sus hoteles, pone de manifiesto el alto nivel de identificación de los consumidores con las marcas de la Sociedad.

***Productos diferenciados en comparación con la mayor parte del inventario existente en los mercados en los que se enfoca la Sociedad.***

La Sociedad considera que se encuentra ubicada en una posición adecuada al ser la única cadena hotelera de servicios limitados concentrada primordialmente en el segmento de los viajeros que buscan alojamiento a precios accesibles, que históricamente han estado atendidos principalmente por una industria sumamente fragmentada, integrada por pequeños hoteles independientes no afiliados a marcas reconocidas y que carecen de estándares uniformes en cuanto a seguridad y calidad. Según Euromonitor, en 2013, estos hoteles independientes representaban aproximadamente el 79.0% del número total de hoteles disponibles en México.

Además, la Sociedad considera que sus opciones de alojamiento ofrecen una experiencia muy distinta a la de las cadenas hoteleras nacionales que operan en sus segmentos de mercado, y a la de los hoteles independientes en México. En gran medida, las opciones de alojamiento en los segmentos a los que está orientada la Sociedad están conformadas por inventario obsoleto y de oferta inconsistente de hoteles independientes que no están afiliados a cadenas u operadores de hoteles reconocidos. En comparación con la mayor parte del inventario existente, la mayoría de los hoteles de la Sociedad son de reciente construcción, teniendo una edad promedio de tan sólo 4.8 años. A diferencia de la mayoría de los hoteles independientes que no están afiliados a una cadena reconocida, Hoteles City ofrece habitaciones con calidad y características apegadas a los estándares internacionales, a precios más bajos que los de la mayoría de las cadenas hoteleras que operan en México. Los hoteles de la Sociedad ofrecen una gama de servicios esenciales para el viajero de

negocios, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, desayuno incluido en la tarifa, salas de juntas, centros de negocios y, en el caso de los hoteles *City Express* y *City Express Suites*, centros de acondicionamiento físico. Los hoteles de la Sociedad están cuidadosamente diseñados para fusionar los aspectos de funcionalidad y eficiencia con elementos estéticos modernos y prácticos, lo que considera la distingue aún más de la mayoría de las opciones disponibles en los mercados a los que está orientada.

En contraste con muchos de los hoteles existentes en el segmento, la Sociedad ha convertido en una de sus prioridades el contar con tecnología de punta que respalde sus operaciones y proporcione una mejor experiencia al huésped. La infraestructura de tecnología de información de la Sociedad interconecta a todos sus hoteles con sus plataformas centralizadas de monitoreo, reservaciones, administración y distribución de inventario de habitaciones a nivel cadena, permitiendo que sus huéspedes puedan hacer reservaciones de manera confiable a través de su red. La Sociedad también se concentra en lograr que sus huéspedes interactúen con sus marcas hoteleras a través de medios electrónicos. Por ejemplo, la Sociedad ha creado aplicaciones de Internet y para dispositivos móviles que permiten a sus huéspedes obtener acceso remoto a su sistema de reservaciones. La aplicación para dispositivos móviles creada por la Sociedad ha sido bien acogida por los huéspedes y las personas que han adoptado de manera anticipada dicha tecnología en México; aproximadamente el 10% de sus reservaciones en 2013 se realizaron por medio del sitio web de la Sociedad, de su aplicación para dispositivos móviles o de distintas aplicaciones electrónicas que la Sociedad ha implementado como extensión de su plataforma física y telefónica. La Sociedad considera que los huéspedes de sus hoteles continuarán adoptando de forma favorable ésta plataforma y el resto de las herramientas comerciales puestas a su disposición por la Sociedad.

Además de ofrecer niveles de calidad consistentes en toda la cadena, los hoteles de la Sociedad están contruidos de manera que se apegan a estándares ambientales, de seguridad y contra incendio aplicables a nivel nacional e internacional. La Sociedad ha obtenido certificados de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (*Leadership in Energy & Environmental Design*, o "LEED") en seis de sus propiedades y de Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*, o "EDGE") en otras nueve de sus propiedades, y está en proceso de certificación en siete propiedades más de la cadena en el caso de LEED. Además, la Sociedad está adoptando las medidas necesarias para lograr que sus hoteles sean certificados por el programa de Turismo Responsable con la Biósfera (*Biosphere Responsible Tourism*), copatrocinado por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura ("UNESCO") y el Instituto de Turismo Responsable; a la fecha del presente Reporte Anual, 39 de los hoteles de la Sociedad han sido certificados y prevé que todos sus hoteles contarán con dicho certificado para 2016.

*La Sociedad cuenta con una base de accionistas de alta calidad distinguiéndola de otros participantes en los mercados en los que se enfoca.*

La Sociedad implementa elevados estándares en prácticas corporativas derivados del rigor proporcionado por una base accionaria que incluye inversionistas institucionales tales como el IFC. Tanto por sus estándares corporativos como por sus obligaciones contractuales con sus accionistas extranjeros, desde su origen, la Sociedad ha operado con un alto nivel de compromiso y responsabilidad en relación con sus prácticas de negocios, con el medio ambiente, el impacto social, la seguridad y sus prácticas societarias.

Desde la fecha de su oferta pública inicial de Acciones, la Sociedad ha continuado comprometida con mantener altos estándares de gobierno corporativo, tal como lo demuestra la composición de su consejo de administración, en el cual al 31 de diciembre de 2014, ocho de los nueve miembros eran independientes. La Sociedad considera que su base de accionistas estará aún más diversificada posterior a Oferta Global Subsecuente, ya que ninguna persona detendrá más del 10% de sus acciones.

*Hoteles City Express implementa un programa de sustentabilidad y responsabilidad social que la distinguen de otros participantes en el mercado y que se enfoca en iniciativas de alto impacto con el objetivo de entregar valor de largo plazo a las comunidades en donde opera.*

Desde su fundación, la Sociedad ha tenido como prioridad aplicar en todos sus procesos de negocio una política de sustentabilidad ambiental y de responsabilidad social que se materializa en el diseño, desarrollo, construcción y operación de sus hoteles. Las iniciativas impactan a los diversos grupos de interés con los que la Sociedad interactúa en distintos niveles. Los certificados en materia ambiental LEED, EDGE y de Turismo Responsable con la Biósfera confirman la aplicación de estándares internacionales con respecto a su compromiso con el medio ambiente. En materia de responsabilidad social, Hoteles City Express concentra sus esfuerzos en apoyar iniciativas relacionadas con educación y emprendimiento en alianza con organizaciones líderes en estos campos e instituciones académicas, con un enfoque en responsabilidad social y programas educativos, lo que la Sociedad considera que apoya al bienestar social y económico de sus accionistas y de las comunidades donde se ubican sus hoteles.

## **Estrategia de Negocios**

*Incremento en la participación de mercado mediante la constante expansión de la cadena hotelera en México.*

La principal estrategia de crecimiento de Hoteles City Express consiste en seguir escalando su plataforma integral de negocios, concentrándose en la construcción de nuevos hoteles a lo largo de México. De manera selectiva, la Sociedad también tiene planeado aprovechar las oportunidades que se presenten para adquirir en forma estratégica

propiedades ya existentes en mercados caracterizados por una escasez generalizada de sitios disponibles para el desarrollo de proyectos hoteleros nuevos. La Sociedad tiene la intención de incursionar en nuevos territorios geográficos y nuevos mercados, tanto para alcanzar a un mayor porcentaje de la población nacional, así como para aumentar la penetración en las capitales industriales y comerciales del país. Las inversiones en terrenos efectuadas por la Sociedad le permiten desarrollar propiedades en los mismos de manera estratégica para así maximizar los rendimientos sobre dichas inversiones. A la fecha, una parte del desarrollo de los proyectos planeados ya está fondeada a través de capital propio, de los flujos de efectivo generados por la Sociedad, o de otras fuentes de financiamiento. La Sociedad tiene planeado continuar renovando constantemente sus propiedades ya existentes para asegurarse de que sus huéspedes sigan confiando en la consistente calidad de sus hoteles. Además, acorde con sus prácticas previas, la Sociedad tiene planeado seguir adelante con su estrategia principal de desarrollar nuevas unidades para reemplazar los inventarios obsoletos de habitaciones, que pertenecen principalmente a hoteles independientes que no están afiliados a cadenas hoteleras, en todos sus mercados. La Sociedad planea aprovechar al máximo su actual plataforma de negocios y reconocimiento de marca para ampliar aún más su cadena hotelera y fortalecer su presencia en todo México.

***Capitalizar las oportunidades ofrecidas por la situación macroeconómica de México y el atractivo dinamismo del segmento de mercado al que se enfoca la Sociedad.***

La Sociedad considera que su plataforma integral de servicios hoteleros, su modelo operativo y su enfoque en el segmento de los hoteles de servicio limitado económicos y budget, la ubican en una buena posición para aprovechar los beneficios generados por los motores estructurales de la economía nacional y el continuo crecimiento de la clase media del país. México, que constituye la segunda economía más grande de América Latina, está atravesando por un período crecimiento. En particular, el sector de la manufactura en México se ha vuelto sumamente competitivo a nivel global, atrayendo importantes flujos de inversión por parte de empresas tanto mexicanas como multinacionales, en tanto que el sector petroquímico ha reportado un considerable aumento en la inversión en proyectos de desarrollo de infraestructura el cual se espera se potencie a un mayor nivel con la implementación de la Reforma Energética. Además, sus favorables tendencias demográficas, incluyendo el aumento del ingreso per cápita, el acceso a crédito y el nivel de consumo interno, aunadas a su sostenida tasa de natalidad, se traducirán en una demanda sostenida de bienes a futuro. Según el INEGI, más del 45.0% de la población nacional se ubica en el segmento de menos de 25 años de edad y se prevé que a medida que este grupo poblacional madure y comience a buscar empleo, a comprar viviendas y a adquirir independencia económica, generará mayores niveles de consumo interno.

La Sociedad considera que el incremento en la actividad económica en México le reportará beneficios al estimular el aumento de los viajes de negocios de origen nacional y, por tanto, la demanda de servicios hoteleros en los principales segmentos del mercado a los

que está orientada. De acuerdo a información publicada en 2014 por el World Travel and Tourism Council, los viajeros nacionales representan el 87.4% del PIB turístico en México.

En particular, la industria hotelera nacional se caracteriza por su alto nivel de fragmentación y la preponderancia de operadores independientes que no están afiliados a marcas o cadenas hoteleras. Los hoteles pertenecientes a cadenas representan sólo alrededor del 21.0% del número total de hoteles en México, en comparación con el 79.0% del inventario de habitaciones en los Estados Unidos, con base en estudios publicados en 2013 por Euromonitor. Actualmente, tan sólo tres de las cadenas hoteleras que operan en México, entre las que se encuentra una sola cadena internacional, tienen más de 45 hoteles. En contraste, la Sociedad tiene previsto seguir su plan de crecimiento durante 2015 y gozar de reconocimiento a nivel nacional debido a la consistencia de la calidad, modernidad de sus instalaciones y el valor de sus servicios. La posibilidad de crecimiento de la Sociedad y la fragmentación de la red hotelera actual, ofrecen importantes oportunidades en términos de participación de mercado y crecimiento orgánico a los operadores que cuentan con productos reconocidos, marcas de calidad y presencia a nivel nacional, tales como la Sociedad.

La Sociedad considera que a medida que el PIB y el ingreso per cápita nacionales continúen creciendo, los viajeros a los que está orientada se volverán cada vez más exigentes por lo que respecta a sus opciones de alojamiento; y que su propuesta precio/valor, sus cuatro marcas distintivas, bien definidas y reconocidas, así como su red de distribución le permitirán aprovechar las ventajas derivadas de esta tendencia. Además, la Sociedad considera que está en posición de capturar los beneficios derivados del aumento del ADR como producto del creciente Índice de Ocupación a nivel industria y del incremento del poder adquisitivo de los consumidores. La plataforma de negocios integral y el flexible modelo de negocios de la Sociedad, le permitieron adaptar sus planes de desarrollo durante los distintos ciclos económicos que ha experimentado la economía mexicana. Por ejemplo, mediante el pronto ajuste en el ritmo de desarrollo de nuevos hoteles para resguardar su balance general, el incremento del uso de sus plataformas tecnológicas para mejorar la productividad en el negocio y la revisión de sus iniciativas de mercadotecnia y comercialización para sostener o incrementar su RevPAR durante dicha crisis económica. A pesar de que la inversión en nuevas habitaciones a nivel industria aún no se ha recuperado por completo, la Sociedad estima que en los últimos cuatro años ha invertido más en el desarrollo de nuevas habitaciones que cualquier otra cadena hotelera en México. Como resultado de sus eficiencias operativas, durante el citado período, la Sociedad logró incrementar significativamente su nivel de RevPAR en sus Hoteles Establecidos. Es por lo anterior, que en tanto la demanda de hospedaje en México y el PIB sigan recuperándose, la Sociedad considera que está en una buena posición para mejorar su liderazgo en el mercado.

### *Énfasis en el crecimiento orgánico y mejor utilidad a través de una sólida plataforma de negocios.*

La cadena de hoteles de la Sociedad ofrece alojamiento con servicios limitados, a precios accesibles y con estándares consistentes en materia de calidad, seguridad y comodidad en todo México a los huéspedes pertenecientes a sus segmentos de mercado. La Sociedad prevé que el enfoque en una operación eficiente le permitirá seguir creciendo orgánicamente en términos de ingresos y EBITDA Ajustado, tanto a través de la apertura de nuevos hoteles como del incremento de sus ADR y sus niveles de ocupación a medida que los hoteles de reciente apertura mantengan la tendencia de crecimiento en sus niveles de ocupación y se conviertan en Hoteles Establecidos. Al 31 de diciembre de 2014, el 35.4% de los hoteles de la Sociedad aún se encontraban en la etapa de estabilización en cuanto a sus índices de ocupación y ADR y, por tanto, aún no tenían el carácter de Hoteles Establecidos. La Sociedad tiene planeado destinar una parte sustancial de sus flujos de efectivo disponibles y de su balance general, para invertir en la construcción y desarrollo de nuevos proyectos hoteleros y en la adquisición estratégica de propiedades hoteleras. Además, la Sociedad tiene la intención de incrementar la eficiencia en costos de sus Hoteles Establecidos adoptando medidas de ahorro en el consumo de insumos en general y de energía eléctrica y agua, entre otros. La Sociedad espera obtener los beneficios de economías de escala adicionales, a fin de optimizar los costos relacionados con la adquisición de insumos y el desarrollo y la operación de sus hoteles. La Sociedad prevé que sus recurrentes inversiones en tecnología le permitirán agilizar aún más sus sistemas centralizados, incrementar su eficiencia operativa, mejorar sus funciones de mercadotecnia y proporcionar un mayor nivel de satisfacción a sus huéspedes. La Sociedad también busca mejorar su rentabilidad enfocando su inversión de capital en propiedades con el mayor potencial para devengar altos rendimientos.

Debido a las oportunidades existentes en el mercado, la Sociedad busca crecer su negocio de administración de hoteles propiedad de terceros. Este tipo de crecimiento permite a la Sociedad incrementar el número de hoteles que administra sin realizar inversiones significativas de capital y le permite tener presencia en zonas urbanas en las que pueden existir oportunidades limitadas para adquirir inmuebles. La Sociedad continuará reinvertiendo en sus marcas hoteleras una parte sustancial de los honorarios y las comisiones derivadas de la prestación de servicios de administración y de franquicia, a fin de mejorar su posición de mercado en México e incursionar en ciertos mercados selectos de América Latina.

### *Ampliación de la cadena hotelera en mercados con alto potencial en América Latina.*

La Sociedad seguirá concentrando su expansión en México, pero también tiene planeado seguir con sus planes de ampliar su cobertura internacional en países en los que pueda implementar su modelo de negocios de manera más eficaz. La Sociedad considera que su crecimiento a otros mercados de América Latina es una extensión a la estrategia de negocios



actual; y espera obtener los beneficios derivados del nivel de penetración actual de las cadenas hoteleras en la región, que es incluso más bajo que en México. Como parte de esta expansión, la Sociedad ha aprovechado la experiencia de socios locales para el desarrollo de nuevos proyectos hoteleros en Costa Rica, Colombia, Perú y Chile. Además, la Sociedad ha comenzado a adquirir lotes de terreno en forma estratégica para apoyar estos proyectos.

### *Principales Inversiones*

La Sociedad, bajo el curso normal de sus operaciones, invierte de forma constante en la adquisición de terrenos e inmuebles con el objetivo de contar con visibilidad para su Plan de Desarrollo, la construcción de hoteles y el equipamiento de los mismos; asimismo realiza mejoras y remodelaciones a sus propiedades existentes. Dichas inversiones se hacen en empresas propias y a través de sus coinversiones. En ese sentido, la Sociedad invirtió, por concepto de adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas \$1,167.4 millones en 2014 y \$994.2 millones en 2013. Para el caso de 2012, la Sociedad invirtió \$776.2 millones bajo los mismos rubros.

En el mismo sentido y de conformidad con lo indicado en el destino planeado de los recursos obtenidos en su Oferta Global Subsecuente, la Sociedad adquirió acciones preferentes de una entidad enfocada en servicios turísticos a través del uso de la tecnología digital por un monto aproximado de \$10.1 millones. La Sociedad no realizó inversión alguna en otras compañías en los últimos tres ejercicios, con excepción de la descrita en el párrafo anterior.

## Resumen de Información Financiera Consolidada e Información Operativa de 2014

Esta sección contiene cierta información financiera seleccionada e información operativa con respecto a los períodos indicados, que se deriva de los Estados Financieros Auditados. Estas tablas deben leerse en conjunto con las secciones "Información financiera seleccionada" y "Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación", y con los Estados Financieros incluidos en este reporte anual. Los Estados Financieros Auditados y los Estados Financieros Intermedios están preparados de conformidad con las IFRS.

### Estados Consolidados de Resultados

	2014	2013
Ingresos por operación hotelera	\$ 1,347,167	\$ 1,055,703
Ingresos por administración a terceros	<u>65,256</u>	<u>48,253</u>
Ingresos totales	1,412,423	1,103,956
Costos y gastos de operación hotelera	719,732	569,705
Gastos de administración y ventas	226,455	177,174
Depreciación	<u>206,994</u>	<u>163,663</u>
Costos y gastos	1,153,181	910,542
Gastos por apertura de hoteles	13,792	15,967
Otros ingresos	<u>(4,774)</u>	<u>(1,119)</u>
Utilidad consolidada de operación	<u>250,224</u>	<u>178,566</u>
Gasto por intereses	(113,912)	(106,241)
Ingreso por intereses	49,499	38,190
Pérdida cambiaria - neta	(22,908)	(2,246)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	1,171	2,355
Otros gastos financieros	<u>-</u>	<u>(8,137)</u>
	<u>(86,150)</u>	<u>(76,079)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	164,074	102,487
Impuestos a la utilidad	<u>21,330</u>	<u>18,754</u>
Utilidad consolidada del año	<u>142,744</u>	<u>83,733</u>

## Estados Consolidados de Posición Financiera

Activos	2014	2013
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 3,184,474	\$ 1,687,290
Cuentas por cobrar, neto	75,177	63,183
Impuestos por recuperar – principalmente Impuesto al Valor Agregado	204,432	166,770
Pagos anticipados	<u>52,471</u>	<u>33,588</u>
Total de activo circulante	<u>3,516,554</u>	<u>1,950,831</u>
Activos a largo plazo:		
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas, neto	6,390,907	5,449,938
Depósitos en garantía	2,898	2,898
Otros activos	11,121	12,565
Instrumentos financieros derivados	<u>14</u>	<u>102</u>
Total de activo a largo plazo	<u>6,404,940</u>	<u>5,465,503</u>
Total de activos	<u>\$ 9,921,494</u>	<u>\$ 7,416,334</u>
Pasivos y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 129,528	\$ 107,858
Cuentas por pagar a proveedores	71,380	44,693
Otros impuestos, gastos acumulados y otros pasivos	130,204	73,883
Impuestos a la utilidad por pagar	11,723	4,234
Beneficios a los empleados	<u>17,529</u>	<u>11,904</u>
Total del pasivo circulante	<u>360,364</u>	<u>242,572</u>
Pasivo a largo plazo:		
Préstamos bancarios	1,773,186	1,966,590
Instrumentos financieros derivados	13,514	10,721
Ingresos diferidos	16,025	15,876
Beneficios a los empleados	1,514	1,140
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>102,094</u>	<u>153,400</u>
Total de pasivo a largo plazo	<u>1,906,333</u>	<u>2,147,727</u>
Total del pasivo	<u>2,266,697</u>	<u>2,390,299</u>
Capital contable		
Participación controladora:		
Capital social	5,548,575	3,642,550
Prima en suscripción de acciones	660,652	52,460
Utilidades retenidas	801,248	645,826
Otros resultados integrales	<u>(51,931)</u>	<u>(18,765)</u>
Total de la participación controladora	6,958,544	4,322,071
Participación no controladora	<u>696,253</u>	<u>703,964</u>
Total del capital contable	<u>7,654,797</u>	<u>5,026,035</u>
Total pasivo y capital	<u>\$ 9,921,494</u>	<u>\$ 7,416,334</u>

## Información Financiera no Reconocida por IFRS

EBITDA Ajustado <sup>1</sup>	\$	<u>2014</u> 471,010	\$	<u>2013</u> 358,196
------------------------------	----	------------------------	----	------------------------

A continuación se presenta una breve descripción sobre los principales resultados al 31 de diciembre de 2014, para mayor información consultar sección 3) Información Financiera.

- A nivel cadena, la ocupación del año cerró en 59.1% con un ADR de \$737 y un RevPAR de \$436, lo que refleja incrementos de 2.1% y 9.6%, respectivamente.
- Los ingresos totales acumulados a diciembre 2014 alcanzaron \$1,412.4 millones, lo que representa un aumento de 27.9% respecto al mismo periodo de 2013, debido tanto al incremento de 26.6% en el número de Cuartos Noche Ocupados a nivel cadena, así como a un aumento de 9.6% en RevPAR y un crecimiento de 35.2% en la actividad de administración de Hoteles.
- La utilidad de operación registró \$250.2 millones durante 2014, lo que refleja un incremento de 40.1% respecto a 2013.
- El EBITDA y el EBITDA Ajustado alcanzaron \$457.2 millones y \$471.0 millones, lo que representa un crecimiento de 33.6% y 31.5%, respectivamente, en relación con el cierre de 2013. A su vez, los márgenes de EBITDA y EBITDA Ajustado alcanzaron 32.4% y 33.3%, respectivamente.
- La utilidad neta del periodo ascendió a \$142.7 millones, lo que representa un incremento de 70.5% respecto a 2013. A su vez, el margen de Utilidad Neta alcanzó 10.1% al cierre de 2014.
- El efectivo se incrementó 88.7% al cierre del cuarto trimestre de 2014, en comparación con el cierre de diciembre de 2013. Lo anterior se debió fundamentalmente a los recursos netos obtenidos a través de la oferta subsecuente que se realizó el 8 de octubre de 2014, en donde Hoteles City Express logró recaudar alrededor de \$2,577.9 millones a través tanto de inversionistas nacionales como extranjeros.
- La deuda con instituciones financieras se disminuyó 8.3%, en comparación con el cierre de diciembre de 2013, lo que se debió a la amortización programada de las líneas contratadas. La Deuda Financiera neta de intereses de la Compañía ascendió a \$1,892.2 millones, de los cuales \$119.0 millones tienen vencimiento en los próximos doce meses y \$245.3 millones se encuentran denominados en Moneda Extranjera.
- Al cierre del trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2014, la Compañía presentó Deuda Neta negativa de \$1,292.3 millones, en comparación con la registrada al cierre del 31 de diciembre de 2013 por \$376.7 millones.

---

<sup>1</sup> Calculado como la Utilidad de Operación del ejercicio más la depreciación del periodo más los gastos no recurrentes relacionados a la apertura de hoteles

- 
- En cuanto al Activo Fijo Neto, se registró un incremento de 17.3% respecto al cierre del 31 de diciembre de 2013, lo cual se explica por el desarrollo de nuevos hoteles, la adquisición de terrenos para nuevos proyectos hoteleros, así como las obras en proceso.

### **Comportamiento de los títulos de Hoteles City Express en el mercado de Valores (“HCITY”)**

En octubre de 2014, Hoteles City Express concretó una oferta pública subsecuente de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores. La oferta fue 100% y se emitieron 109,696,093 acciones por un monto bruto total de \$2,577.9 millones de pesos.

Respecto al comportamiento de dichos títulos en el mercado de valores, los títulos representativos del capital de Hoteles City Express (“HCITY”) comenzaron el 2014 registrando un precio de \$22.00 pesos por acción el 1 de enero de 2014, y finalizaron el año registrando un precio de \$23.28 pesos por acción presentando una variación positiva de 5.8%, no obstante, durante el año, los títulos de HCITY alcanzaron valores máximos históricos de \$27.20 pesos por acción el 17 de septiembre 2014, fecha que representa 8 días antes del anuncio de la Convocatoria a Asamblea de Accionistas para la autorización del incremento de capital que se llevó a cabo en de octubre a \$23.50 pesos por acción.

### **1.C) FACTORES DE RIESGO**

*Toda inversión en Acciones de la Sociedad implica riesgos. Los posibles inversionistas deben evaluar cuidadosamente los riesgos descritos a continuación y el resto de la información contenida en este reporte anual antes de tomar la decisión de comprar cualesquiera Acciones a través de la presente oferta. Cualquiera de los siguientes riesgos podría afectar en forma significativa las operaciones, la situación financiera, los resultados de operación o las perspectivas de la Sociedad. De actualizarse cualquiera de dichos riesgos, el precio o la liquidez de las Acciones de la Sociedad podría disminuir y los inversionistas podrían perder la totalidad o una parte de su inversión. Los riesgos descritos a continuación son aquéllos que la Sociedad actualmente considera pueden afectarla en forma adversa. Es posible que existan riesgos adicionales que la Sociedad desconoce actualmente y que también pueden afectar sus operaciones, su situación financiera, sus resultados de operación o sus perspectivas. Así mismo el presente reporte anual contiene ciertas declaraciones de hechos futuros, que conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, generales y específicas, por lo que es posible que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no sean alcanzadas, para mayor información acerca de declaraciones a futuro, véase la sección “Declaraciones a Futuro” del presente.*

## Riesgos relacionados con el negocio de la Sociedad

*La Sociedad está expuesta a diversos riesgos operativos y de negocios que son característicos de la industria hotelera en general*

Los hoteles de la Sociedad están expuestos a diversos riesgos operativos y de negocios que son característicos de la industria hotelera en general, incluyendo los siguientes:

- los cambios en la situación económica a nivel global en general y, en particular, los efectos adversos de la situación económica a nivel nacional, regional o local;
- los acontecimientos de orden político y geopolítico a nivel nacional e internacional, que podrían afectar en forma adversa el turismo, el volumen de viajeros, la capacidad de desplazamiento de las personas o la movilidad en los países en los que opera la Sociedad;
- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento, incluyendo aquella generada por plataformas de distribución electrónicas o digitales que proporcionan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento, departamentos, casas, habitaciones y otros espacios privados en los mercados y segmentos en los que participa o no la Sociedad;
- los servicios, atractivos y/o atributos ofrecidos por los hoteles de la Sociedad a sus huéspedes, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades, ADR, entre otros;
- el impacto de la inseguridad y la actividad criminal en el número, flujo y destino de viajes de negocios, turistas y viajeros en general;
- el exceso de oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje en los mercados y segmentos en los que opera la Sociedad, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación de sus hoteles y los ingresos generados por los mismos;
- la dependencia en los viajeros comerciales y de negocios, así como de sus patrones de viaje (y cambios en los mismos), preferencias y medios de transporte preferentes;
- los aumentos en los costos y gastos de operación, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;
- los aumentos en los costos para el desarrollo de hoteles, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los relacionados con el valor de tierra, cemento, acero, mano de obra, mobiliario, accesorios, equipo y en general todos aquellos relacionados con la construcción en general, incluso como resultado de la inflación;

- los costos y riesgos relacionados con efectuar remodelaciones y adaptaciones de hoteles adquiridos, arrendados o administrados;
- los riesgos relacionados con inversiones en bienes inmuebles en general, incluyendo los cambios en las tasas de interés e impuestos y la constante necesidad de invertir en mejoras;
- las reformas a leyes, reglamentos, políticas fiscales y disposiciones en materia de uso de suelo promulgadas por el gobierno, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Sociedad, tales como atentados terroristas; preocupaciones con respecto a la salud durante los viajes, incluyendo las pandemias y epidemias tales como la influenza aviar, el SARS o la influenza A(H1N1); inestabilidad política; la existencia de hostilidades a nivel regional; los accidentes ocurridos durante los viajes; y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como huracanes, tsunamis o terremotos;
- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores de la Sociedad, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes la Sociedad celebre operaciones de negocios;
- la situación financiera de los terceros propietarios de los hoteles que no son propiedad de la Sociedad y que son operados por la misma;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Sociedad; y
- la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en general.

Los cambios en cualquiera de estas condiciones podrían afectar en forma adversa los niveles de ocupación, las ADRs o la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad.

*La concentración geográfica de las propiedades de la Sociedad en México podría colocarla en una posición vulnerable ante los cambios en la situación política o económica, o ante otros sucesos, como la violencia relacionada con el narcotráfico, o acontecimientos que afecten al país y a la demanda de alojamiento en los mercados donde opera.*

Actualmente, todos con excepción de dos de los hoteles en operación de la Sociedad están ubicados en México. Debido a esta concentración geográfica, la Sociedad está especialmente expuesta a los factores adversos que afectan concretamente a México, incluyendo las posibles contracciones de la economía nacional, los acontecimientos de orden político o social y las percepciones del público en cuanto al nivel de seguridad en el país. La economía nacional se vio afectada en forma adversa y significativa por la crisis financiera a nivel global, como quedó de manifiesto por la disminución del 4.7% del PIB en términos

reales en 2009. La recesión económica representó múltiples retos para los propietarios y administradores de hoteles y para los segmentos en los que opera la Sociedad. Así mismo, la crisis representó retos e inclusive la quiebra de empresas relacionadas a la aviación y turismo en general. Entre otras cosas, la Sociedad está expuesta a las fluctuaciones de los índices de desempleo e inflación, que afectan los niveles de gasto de las empresas. Los cambios económicos o políticos que ocasionen una disminución en los niveles de ingreso disponible o de la confianza de los consumidores o del sector empresarial, podrían afectar la demanda de viajes de negocios. La demanda de alojamiento se ha visto y se prevé que seguirá viéndose afectada por éstas y otras circunstancias similares, que podrían afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo, la capacidad para pagar dividendos, el precio de cotización de las Acciones y el valor de las propiedades de la Sociedad. La industria del alojamiento y del turismo en general ha sido y podría continuar siendo afectada por éstas y otras circunstancias, mismas que podrían tener un efecto adverso y significativo en las actividades, situación financiera, resultados de la operación, posibilidad de pagar dividendos, precio de cotización de las Acciones y el valor de las propiedades de la Sociedad.

***La industria hotelera y de alojamiento es sumamente competitiva; y en el supuesto de que Hoteles City Express no logre competir exitosamente, su situación financiera y sus resultados de operación podrían verse afectados.***

La industria hotelera y de alojamiento es sumamente competitiva. Hoteles City Express está orientado principalmente al segmento de los viajeros nacionales, particularmente los viajeros de negocios que buscan hospedaje a precios accesibles, en el cual compete principalmente con otras cadenas hoteleras nacionales e internacionales, y hoteles independientes. También pudiera enfrentarse a competencia con departamentos, habitaciones y residencias privadas y servicios de alojamiento que se comercializan de manera independiente a través del internet y plataformas de distribución electrónica y digital con base en factores de ubicación, precio o tarifas de las habitaciones, capacidad comercial y de distribución, reconocimiento de marca, calidad de la habitación y niveles de servicio. Además, Hoteles City Express puede enfrentarse a competencia por parte de nuevos participantes en el mercado y en los segmentos en los que opera en México y en el resto de los países donde tiene o planea tener negocios, incluyendo entre otros, Colombia, Chile, Costa Rica y Perú u otras regiones en donde planea su expansión. Es posible que algunos de estos competidores, incluyendo los que están afiliados a, o bajo el paraguas de distribución de, grandes cadenas hoteleras globales, cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo, muy superiores a los de Hoteles City Express. Más aún, Hoteles City Express compete con el resto de los hoteles y otros proveedores de alojamiento para atraer huéspedes en cada uno de los mercados en los que opera, dado que sus huéspedes pueden modificar sus patrones de viaje, gasto y consumo, y elegir hoteles u espacios de alojamiento pertenecientes a otros segmentos. También cabe la posibilidad de que los competidores de Hoteles City Express ofrezcan tarifas más competitivas, una alternativa más conveniente, servicios y amenidades adicionales o mejores instalaciones, lo cual podría atraer a los huéspedes de los hoteles de la Sociedad y provocar una disminución en sus niveles de ocupación y sus ADRs. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso en la competitividad, los resultados de operación y la situación financiera de Hoteles City Express.



La principal estrategia de negocios de Hoteles City Express es desarrollar nuevos hoteles en el segmento de servicios limitados y, de forma selectiva, adquirir hoteles para ser reconvertidos a los estándares de la cadena. La Sociedad está sujeta a riesgos inherentes a inversiones concentradas en una industria en particular y en segmentos limitados dentro de la industria. Mayor competencia, o bien, una baja en la industria hotelera en general o en los segmentos en los cuales opera la Sociedad podría tener un impacto mayor para la Sociedad a que si hubiera diversificado sus inversiones fuera de hoteles de servicio limitado, de la industria hotelera o en segmentos adicionales del mercado y podría tener un efecto adverso significativo en la situación financiera y resultados de operación de la Sociedad.

Además, no obstante Hoteles City Express tiene la intención de crecer mediante el aumento en el número de hoteles de su propiedad, una porción importante de sus operaciones actuales involucra la administración de hoteles pertenecientes a terceros en donde enfrenta competencia con otras entidades interesadas en las mismas propiedades. Aunque en el pasado Hoteles City Express ha tenido éxito en la renovación de sus contratos y en la identificación de nuevas propiedades para su administración, no existe garantía de que seguirá teniendo éxito en el futuro. La competencia puede reducir el número de oportunidades de crecimiento adecuadas para la Sociedad, incrementar el poder de negociación de los propietarios y provocar una disminución en los márgenes de operación de Hoteles City Express. Adicionalmente, cabe la posibilidad de que los términos de los contratos de administración y arrendamiento que la Sociedad celebre en el futuro, no sean tan favorables como los de sus contratos previos. Asimismo, cierta de la información presentada respecto de nuestros competidores en el presente reporte anual se basa en estimaciones elaboradas por la Sociedad y no ha sido revisada por nuestros competidores.

***Es posible que la Sociedad no logre sus objetivos de crecimiento.***

La Sociedad ha implementado una estrategia de crecimiento acelerado de sus operaciones hoteleras. La capacidad de Hoteles City Express para implementar su expansión dependerá de diversos factores, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, la falta de capacidad para atraer y contratar empleados y mano de obra, la disponibilidad de nuevas propiedades para arrendar o administrar, la disponibilidad de espacios adecuados para construir nuevos hoteles y todos los demás riesgos inherentes a la adquisición y el desarrollo y puesta en operación de propiedades. Además, la Sociedad ha celebrado ciertos contratos de coinversión en relación con sus operaciones en México y en otros países; y su plan de crecimiento dependerá del éxito de sus relaciones con sus socios, incluyendo el que éstos cumplan con sus compromisos financieros y de otro tipo. No existe garantía de que la Sociedad logrará llevar a cabo sus planes de expansión tanto en México como en América Latina, de que sus nuevos hoteles ganarán la aceptación de los consumidores o serán operados en términos rentables o que su desempeño será suficiente para justificar la inversión realizada y los gastos de apertura relacionados con los mismos.

Si se presentan oportunidades para ello, Hoteles City Express podría explorar la adquisición de propiedades no desarrolladas u hoteles en nuevos mercados en toda América Latina. La implementación exitosa del plan de crecimiento de la Sociedad requerirá de importantes inversiones en activos, antes de que los proyectos respectivos comiencen a generar niveles de ingreso significativos o flujos de efectivo positivo; y los riesgos aplicables a la capacidad de la Sociedad para desarrollar y operar exitosamente sus hoteles en sus

mercados actuales, también son aplicables a su capacidad para desarrollar y operar hoteles en nuevos mercados. Las operaciones internacionales de la Sociedad están sujetas a una gran cantidad de riesgos adicionales, incluyendo las condiciones económicas y acontecimientos políticos, geopolíticos y sociales predominantes en los países en los que opera y planea operar en el futuro, su falta de conocimiento de las dinámicas y la situación de los nuevos mercados en los que incursione; su nivel de exposición a la situación económica de dichos mercados; la dificultad que implica dar cumplimiento a los diversos requisitos y obligaciones establecidos por la legislación de cada uno de dichos países, los posibles cambios en las relaciones de otros países con México; las restricciones e impuestos aplicables al retiro de inversiones y utilidades por extranjeros; las políticas gubernamentales en contra de la adquisición de empresas por extranjeros; las restricciones o los requisitos aplicables a las inversiones; su falta de capacidad para hacer valer los derechos contractuales de la Sociedad en otros países; las fluctuaciones en los tipos de cambio; y los regímenes fiscales adversos. Es posible que Hoteles City Express no logre incursionar en nuevos mercados u obtener rendimientos sobre sus inversiones, lo cual podría afectar en forma adversa sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación y sus flujos de efectivo. Además, los planes de crecimiento de Hoteles City Express pueden desviar recursos financieros y de otra índole de sus operaciones actuales, incluyendo recursos a nivel directivo, en el supuesto de que la Sociedad no logre administrar e implementar eficazmente su estrategia de crecimiento y sus actividades. Los riesgos asociados con los cambios actuales y futuros en los países en los que Hoteles City Express tiene planeado expandir sus operaciones, son difíciles de prevenir y mitigar y podrían tener un resultado adverso significativo en el negocio, condición financiera y los resultados de operación de la Sociedad.

Hoteles City Express ha implementado una estrategia de crecimiento para su negocio hotelero. La estrategia de crecimiento de la Sociedad podrá no resultar en mejoras a los resultados de operación de la Sociedad. La capacidad de la Sociedad para expandirse dependerá de un cúmulo de factores incluyendo, sin limitar, las condiciones de la economía mexicana, la capacidad de los inversionistas para construir nuevos inmuebles para que la Sociedad arriende y/o administre y la selección y disponibilidad de sitios adecuados para nuevos hoteles. No hay garantía alguna de que los planes de expansión de la Sociedad pueden alcanzarse, o de que nuevos hoteles vayan a cumplir con la aceptación de los huéspedes o que sean operados de forma redituable.

***La Sociedad está expuesta a los riesgos relacionados con el desarrollo o adquisición de propiedades.***

La Sociedad se ha enfocado en la adquisición de terrenos y el desarrollo y construcción de hoteles nuevos. El plan de negocios de Hoteles City Express se centra en el desarrollo mediante la aplicación de parámetros estandarizados para la construcción de hoteles, que le permiten mantener un proceso de desarrollo replicable y consistente, lo que a su vez reduce al mínimo las variaciones en los calendarios y en los costos de desarrollo. Así mismo, la Sociedad puede incursionar periódicamente en la adquisición de hoteles o edificios existentes para ser sometidos a procesos completos de remodelación y reequipamiento para cumplir con los parámetros y estándares definidos de Hoteles City Express. Sin embargo,

los proyectos de desarrollo, construcción y remodelación exponen a la Sociedad a los riesgos inherentes a los mismos, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa:

- la identificación de propiedades adecuadas, comercialmente viables, estratégicamente ubicadas y la adquisición de las mismas en términos favorables;
- la competencia por parte de otras empresas de la industria hotelera, que pueden contar con mayores recursos financieros que la Sociedad, lo cual puede incrementar el precio de compra de las propiedades deseadas;
- la falta de capitalización de cualquier inversión relacionada con la identificación y la valuación de las mismas, en caso de que derivado de lo anterior la Sociedad deba abandonar el proyecto;
- la disponibilidad y oportuna obtención de las licencias de uso de suelo, de construcción, de remodelación, de demolición, de ocupación y demás autorizaciones y permisos necesarias que, de no serle otorgadas, podrían retrasar o impedir el inicio de operaciones de un hotel;
- el costo de la construcción y su oportuna conclusión (incluyendo los riesgos imprevistos que se encuentran fuera de su control, tales como las condiciones climáticas, la situación laboral, la escasez de materiales y los sobregiros presupuestales);
- la dependencia de la Sociedad respecto de los terceros con los que contrata la construcción de sus hoteles, incluyendo la capacidad de dichas personas para cumplir con las expectativas en cuanto a tiempo, calidad y presupuesto;
- defectos en el diseño, estructura o construcción que pudieren resultar en costos adicionales para corregirlos, o que requieran que toda o parte de una propiedad deba cerrarse durante el periodo requerido para remediar dicha situación;
- la insuficiencia de los flujos de efectivo generados por las operaciones y la incapacidad para obtener financiamiento a través de capital o deuda en términos satisfactorios para consumir una determinada adquisición o un proyecto de desarrollo;
- la capacidad para lograr Índices de Ocupación aceptables tras la conclusión de la construcción;
- el cumplimiento con diversas obligaciones y requisitos legales y reglamentarios a nivel local, incluyendo los ordenamientos y la restricciones estatales y municipales en materia de uso de suelo y el resto de las obligaciones de hacer y no hacer impuestas por autoridades locales o municipales o asociaciones de vecinos, podrían limitar el uso de las propiedades y obligar a la Sociedad a obtener en cualquier momento autorizaciones adicionales, inclusive en forma

previa a la adquisición, desarrollo o procesos de remodelación, limitando con ello la capacidad operativa de la Sociedad; y

- las posibles adquisiciones de edificios existentes requeriría procesos completos de remodelación y reequipamiento para cumplir con los parámetros y estándares definidos para Hoteles City Express, lo que se podría traducir en gastos significativos y, en caso de no ser capaces de fondear dichos gastos de su flujo operativo, la estrategia de crecimiento de la Sociedad podría verse adversamente afectada.

Estos riesgos podrían ocasionar retrasos o generar gastos imprevistos de carácter significativo y, en algunos casos, impedir la conclusión de un proyecto en desarrollo, construcción o remodelación tras su inicio, provocando que su nivel de rentabilidad sea inferior al proyectado o que el proyecto no sea rentable y, en consecuencia, afectar en forma adversa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Sociedad.

***Las operaciones de la Sociedad requieren una considerable cantidad de capital; y es posible que la Sociedad no logre obtener acceso a niveles de financiamiento adecuados.***

Para que sus hoteles sigan siendo atractivos y competitivos, la Sociedad necesita invertir continuamente en su mantenimiento, modernización y remodelación. Además, la industria hotelera exige el uso de sofisticados sistemas y tecnologías que se puede esperar requerirán mejoras y nuevas interfaces, incluyendo las necesarias para cumplir con los requisitos fiscales y legales tales como la facturación electrónica, contabilidad electrónica, las disposiciones en materia de protección de datos, así como con las especificaciones establecidas por terceros tales como los gobiernos locales o federal, los operadores de tarjetas de débito y crédito, y los operadores de plataformas de comercialización electrónica o digital. La inversión en plataformas comerciales de alta tecnología, el desarrollo y mantenimiento de estas tecnologías puede involucrar grandes cantidades de capital. Más aún, para poder implementar su estrategia de crecimiento y mantener una cadena hotelera sólida y visible, la Sociedad necesita invertir recursos en el desarrollo de nuevos hoteles o la adquisición de propiedades en sitios estratégicos. En la medida de lo posible, la Sociedad también tiene la intención de comprar las participaciones minoritarias de los socios de ciertos hoteles en coinversión. Adicionalmente, la Sociedad tiene la intención de invertir de manera directa o indirecta, con participación mayoritaria o minoritaria en empresas desarrolladoras u operadoras de plataformas comerciales de distribución y venta de alojamiento a nivel nacional e internacional. Estas iniciativas generan constantes necesidades de efectivo y, en la medida en que la Sociedad no logre financiar sus inversiones con el efectivo generado por sus operaciones, tendrá que solicitar préstamos o identificar otras fuentes de financiamiento.

En el pasado, la Sociedad ha logrado obtener financiamiento bajo la forma de capital o deuda en términos de mercado. Sin embargo, tanto la disponibilidad de financiamiento para empresas en América Latina, y en específico en países como Costa Rica, Colombia, Chile y Perú en dónde la Sociedad mantiene operaciones o ha considerado expandirse, no suelen establecer tasas de interés y demás términos y condiciones aplicables competitivos con los de otros países como los Estados Unidos y otros mercados desarrollados. Los hechos

acaecidos en años pasados, incluyendo la quiebra o proximidad a la quiebra de diversas instituciones financieras y la contracción de la liquidez y disponibilidad de capital, limitaron el acceso a créditos e incrementado los costos del financiamiento para efectuar inversiones en la industria hotelera. Los eventos descritos anteriormente pueden ocurrir nuevamente de forma inesperada, lo cual impactaría la capacidad de la Sociedad para obtener los recursos financieros necesarios para desarrollar sus planes de expansión en México u otros mercados. El acceso a capital por parte de la Sociedad dependerá de diversos factores sobre los que ésta tiene poco control o que se encuentran fuera de su control, incluyendo la situación general del mercado, las percepciones del mercado en cuanto a los niveles de ingresos actuales y futuros de la Sociedad, su capacidad para efectuar distribuciones a sus accionistas y el precio de mercado de sus acciones. La Sociedad no puede garantizar que seguirá teniendo acceso a sus fuentes anteriores de financiamiento o a nuevas fuentes, ya sea en términos comparables con los de sus financiamientos actuales o del todo. En el supuesto de que los costos de financiamiento aumenten o de que la Sociedad no logre obtener financiamiento, podría verse obligada a incurrir en costos de financiamiento más altos que los actuales, lo cual podría tener un impacto adverso en la ejecución de su estrategia de crecimiento y en sus actividades.

*Los acuerdos de financiamiento de la Sociedad contienen obligaciones restrictivas relacionadas con el servicio de su deuda que podrían afectar sus operaciones, resultados de operación y la capacidad de la Sociedad y sus subsidiarias para distribuir dividendos en el futuro a sus accionistas.*

Al 31 de diciembre de 2014, la deuda total neta de intereses de la Sociedad, a través de sus subsidiarias, ascendía a \$1,892.2 millones. Aproximadamente \$119.0 millones constituía deuda a corto plazo (incluyendo la porción circulante de la deuda a largo plazo), en tanto que \$1,773.2 millones era de largo plazo. Además, la Sociedad tiene la intención de contratar deuda adicional para financiar su estrategia de crecimiento y desarrollar nuevos hoteles. Las obligaciones de deuda actuales y futuras de la Sociedad la exponen a diversos riesgos, incluyendo los siguientes:

- el aumento en las tasas de interés o movimientos adversos en el tipo de cambio pueden afectar de manera adversa los costos del crédito;
- la insuficiencia de los flujos de efectivo generados por las operaciones de la Sociedad para cubrir los pagos del principal y los intereses de su deuda;
- el aumento en la vulnerabilidad de la Sociedad a la desaceleración económica y de la industria debido a su nivel de apalancamiento;
- el cumplimiento de las obligaciones contractuales puede limitar la capacidad de la Sociedad para, entre otras cosas y sujeto a ciertas excepciones, contratar deuda adicional, efectuar pagos anticipados con respecto a su deuda, realizar ciertas adquisiciones o inversiones, vender activos, constituir gravámenes, celebrar operaciones con afiliadas o pagar dividendos;
- la necesidad de destinar al pago de su deuda una porción sustancial de los flujos generados por sus operaciones, con la consiguiente disminución de los recursos

disponibles para sus operaciones, para efectuar inversiones en activos, para aprovechar oportunidades de negocios futuras, dividendos o para otros fines; y

- la posibilidad de que los términos de cualquier refinanciamiento solicitado por la Sociedad, no sean tan favorables como los de la deuda que pretenda refinanciar.

Particularmente, algunas de las subsidiarias de la Sociedad están sujetas a obligaciones relacionadas con índices financieros, incluyendo (i) índices de apalancamiento, calculados dividiendo el total de los pasivos entre el total del capital; (ii) índices de cobertura de tasas de interés, calculados dividiendo la utilidad bruta de operación más depreciación entre el interés neto; y (iii) índices de cobertura de deuda, calculados dividiendo la utilidad bruta de operación más depreciación entre la porción actual de deuda a largo plazo más el interés pagado. Asimismo, los términos de algunas de esas obligaciones financieras restringen a las subsidiarias de la Sociedad para pagar dividendos, disminuir capital, disponer de o distribuir sus activos sin el consentimiento de la institución financiera o el acreedor respectivo, lo que podría afectar su capacidad para distribuir dividendos. Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera – Deuda.”

En el supuesto de que la Sociedad incumpla las restricciones impuestas por los contratos que rigen sus obligaciones de deuda, podría verse obligada a pagar la totalidad o una parte de su deuda antes de su vencimiento, en un momento en el que no pueda obtener financiamiento en términos atractivos, o del todo, para efectuar dicho pago.

***La Sociedad enfrenta riesgos relacionados con fluctuaciones en las tasas de interés, lo que podría afectar de manera adversa los resultados de operación y la capacidad de pagar la deuda y otras obligaciones de la Sociedad.***

La Sociedad está expuesta a fluctuaciones en las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tenía pasivos financieros que devengaban intereses a tasas variables por un monto total de \$1,717.4 millones. Los cambios en las tasas de interés afectarían el costo que tienen estos pasivos financieros para la Sociedad. Si las tasas de interés aumentaran, las obligaciones de pago de deuda con respecto al endeudamiento a tasa variable se incrementarían (aun cuando el principal se mantenga igual) y la utilidad neta o efectivo disponible para el pago de la deuda disminuiría. Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación. – Administración del Riesgo – Tasas de Interés” Como resultado, la situación financiera y los resultados de operación y liquidez de la Sociedad, podrían verse afectados de manera adversa e importante. Además, los intentos de la Sociedad por minimizar los riesgos relacionados con las tasas de interés a través del financiamiento de pasivos a largo plazo con tasas de interés fijas y el uso de instrumentos financieros derivados, como swaps de tasas de interés de variable a fija, con respecto al endeudamiento de la Sociedad, podrían tener como resultado una incapacidad de generar ahorro si las tasas de interés cayeran.

*La Sociedad está sujeta a regulación por parte del gobierno.*

Hoteles City Express está sujeta a leyes, ordenamientos y reglamentos en materia fiscal, ambiental, laboral, sobre facilidades de acceso para personas discapacitadas, la igualdad de oportunidades en el empleo y la salud y seguridad en el lugar de trabajo, y de protección civil y al consumidor, así como a disposiciones y requisitos de carácter general en materia de construcción y uso de suelo en las distintas jurisdicciones donde se ubican sus hoteles. Los propietarios y administradores de hoteles también pueden estar sujetos a leyes con respecto a sus relaciones con sus empleados, incluyendo por lo que respecta al pago del salario mínimo y tiempo extra, las condiciones de trabajo y la obtención de permisos de trabajo. En noviembre de 2012, la Ley Federal del Trabajo fue reformada para regular la discriminación en el lugar de trabajo, el trabajo a prueba y por tiempo determinado así como la subcontratación de empleados. Como resultado de dichas reformas aún no es claro si se incrementarán el número de contingencias laborales o el costo de mano de obra, lo cual podría tener un efecto adverso sobre el desempeño del negocio, o si existirán cambios materiales a los términos y condiciones estipulados en contratos laborales generando costos y gastos imprevistos para la Sociedad. Asimismo, el cumplimiento de todas estas disposiciones puede ser complejo y difícil de monitorear, pero la falta de cumplimiento de cualquiera de dichas disposiciones podría afectar en forma adversa y significativa los resultados de operación de la Sociedad. La Sociedad no puede garantizar que la regulación actual no la afectará en forma adversa o no tendrá un efecto negativo en los factores de tiempo y costo relacionados con sus futuras adquisiciones, desarrollos o remodelaciones, o que no se expedirán disposiciones adicionales que puedan involucrar retrasos o costos adicionales.

La regulación a nivel estatal y municipal, incluyendo la relativa a protección civil, uso de suelo, restricciones de zonificación y otras cuestiones, puede restringir el uso de los hoteles de la Sociedad y exigir en cualquier momento que ésta obtenga autorizaciones de parte de las autoridades gubernamentales o de organizaciones comunitarias o vecinales en relación con sus propiedades, incluyendo con anterioridad a la adquisición o desarrollo de las mismas y, después de dicho desarrollo, para efectos de cualquier remodelación. Entre otras cosas, estas restricciones pueden incluir requisitos en materia de seguridad y prevención de incendios que puede implicar costos administrativos adicionales para la Sociedad. La estrategia de crecimiento de la Sociedad podría verse afectada por su capacidad para obtener los permisos y las licencias necesarios, incluyendo los relativos al uso de suelo. La falta de obtención de estos permisos y licencias podría tener un efecto adverso en las actividades, e incluso llevar a la clausura de ciertas propiedades, y la imposición de multas en función al nivel del incumplimiento, lo que pudiera resultar en un efecto adverso sobre la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad.

Además, en la última década la legislación en materia ambiental en México se ha vuelto cada vez más estricta. El gobierno federal ha implementado un programa ambiental que impone obligaciones de planeación, evaluación de riesgos y elaboración de estudios de impacto ambiental con respecto a la contaminación del aire, las zonas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otras. Las propiedades de Hoteles City Express están reguladas por las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en las distintas jurisdicciones

en las que opera, los cuales podrían hacerla responsable de los costos de remoción o limpieza de sustancias peligrosas o tóxicas ubicadas dentro o debajo de los inmuebles de los que actualmente es o en el pasado haya sido propietaria, operadora o arrendataria, independientemente de que tenga o haya tenido conocimiento y sea o haya sido responsable de la presencia de dichas sustancias. La presencia de sustancias peligrosas o tóxicas, o la falta de remoción adecuada de las sustancias encontradas, podrían poner en riesgo la capacidad de la Sociedad para desarrollar, utilizar, vender o arrendar el inmueble afectado, o para ofrecerlo en garantía de cualquier financiamiento. Las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades estatales y municipales, están facultadas para interponer procedimientos de orden civil, administrativo y penal en contra de las empresas que violen la legislación ambiental y, además, pueden suspender cualquier desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Las futuras reformas o adiciones a la legislación en materia ambiental, el descubrimiento de contingencias ambientales actualmente desconocidas o las exigencias adicionales que impongan las autoridades con base en la legislación actual o futura, podrían tener un efecto adverso y significativo en la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad.

Así mismo, la regulación aplicable a las propiedades, incluyendo disposiciones de protección civil, ambientales, fiscales, laborales, sobre uso de suelo, entre otras, está sujeta a modificaciones en cualquier momento, lo cual podría obligar a la Sociedad a adaptar hoteles y operaciones para cumplir con dichos cambios, generando costos y gastos imprevistos.

Los hoteles de la Sociedad están sujetos a revisiones e inspecciones periódicas por parte de la Procuraduría Federal del Consumidor. En caso de encontrar irregularidades, ésta puede imponer multas en contra de la Sociedad, cuyos montos varían dependiendo de la gravedad y número de incumplimientos.

***La Sociedad está obligada a cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y otras leyes aplicables debido a las actividades que desarrollamos.***

Con fecha 17 de octubre de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (la “Ley Antilavado”), la cual entró en vigor el 17 de julio de 2013. Asimismo, el Reglamento de la Ley Antilavado publicado el 16 de agosto de 2013 y el Acuerdo 2/2013 publicado el 23 de agosto de 2013, entraron en vigor el 1 de septiembre de 2013 (conjuntamente con la Ley Antilavado, las “Disposiciones Antilavado”). De conformidad con las Disposiciones Antilavado, la Sociedad está obligada a presentar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ciertos avisos, en relación con la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles siempre y cuando el monto del acto u operación mensual con un mismo cliente, sea igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal (dicha actividad se considera como vulnerable a partir de que el monto de la operación mensual con un mismo cliente sea igual o superior al equivalente a mil seiscientos cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal) (conjuntamente, las “Actividades Vulnerables”). Aunque por



el momento la Sociedad sólo esté obligada a reportar los actos antes descritos, es posible que tenga que reportar otras actividades en el futuro.

Asimismo, entre las obligaciones de la Sociedad establecidas en las Disposiciones Antilavado, se encuentra la de integrar y conservar expedientes con información de los clientes con los que se celebren las Actividades Vulnerables y la de nombrar a un representante ante las autoridades financieras para cumplir con las obligaciones conforme a las Disposiciones Antilavado. Dichas disposiciones y la implementación de disposiciones adicionales en la materia o un cambio en la interpretación de las Disposiciones Antilavado actuales que implique mayor cantidad de reportes, puede traer un costo administrativo importante para la Sociedad. En la medida en que ésta no cumpla con las obligaciones mencionadas anteriormente en los términos establecidos en las Disposiciones Antilavado, podría hacerse acreedora a diversas sanciones, incluyendo multas, las cuales podrían impactar negativamente el resultado de sus operaciones.

***Reformas a leyes fiscales federales en México podrían tener un efecto adverso en la condición financiera y resultados de operación de la Sociedad.***

El 11 de diciembre de 2013, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la reforma hacendaria propuesta por el Poder Ejecutivo Federal, previamente aprobada por el Congreso de la Unión de los Estados Unidos Mexicanos. Entre los cambios sustanciales aprobados de la Reforma se encuentran: (i) la promulgación de una nueva Ley del Impuesto sobre la Renta, estableciendo, entre otros, (1) un nuevo impuesto por concepto de dividendos igual al 10% del monto de la distribución de que se trate de utilidades generadas a partir de 2014; (2) que las enajenaciones de acciones que se realicen a través de la BMV y que gozaban de una exención, estén sujetas a un impuesto del 10% sobre la ganancia de capital que se obtenga; (3) diversos límites a las deducciones de los contribuyentes; (4) la eliminación del régimen de consolidación fiscal; (5) el aumento de la tasa del impuesto sobre la renta aplicable a las personas físicas del 30% al 35%; y, por ende, el aumento de ciertas tasas aplicables a residentes en el extranjero del 30 al 35%; (6) la abrogación del impuesto empresarial a tasa única (IETU) y del impuesto a los depósitos en efectivo (IDE); y (7) la modificación a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, estableciendo una tasa del 16% uniforme para todo el país.

La Sociedad actualmente continúa analizando el alcance y las implicaciones de la reforma aprobada y ha presentado diversos amparos en relación con ciertos aspectos de dicha reforma, en los cuales no se puede asegurar que la Sociedad prevalecerá. Sin embargo, aunque dicha reforma no ha tenido, y se estima que no tendrá un efecto adverso directo en, y particularizado a la Sociedad, no se puede predecir el impacto total que dicha reforma tendrá en el negocio, situación financiera y resultados de operación de la Sociedad.

***Los costos y gastos de operación de la Sociedad podrían aumentar o permanecer constantes aunque sus ingresos no se incrementen, ocasionando que sus resultados de operación se vean afectados en forma adversa.***

La Sociedad está sujeta a factores que pueden afectar en forma adversa su capacidad para controlar sus costos y gastos, incluyendo la necesidad de adquirir seguros, pagar impuestos prediales, reparar o remodelar sus hoteles y cumplir con las medidas de

regulación gubernamentales, incluyendo las relativas al uso de suelo, a la materia fiscal y ambiental, a las tasas de interés y a su personal. La inflación podría aumentar en forma desproporcionada al ritmo al que la Sociedad puede incrementar su ADR. No obstante que el equipo directivo de la Sociedad logre implementar medidas de control de costos para contrarrestar los efectos de la inflación, la Sociedad podría experimentar un incremento en sus costos de operación. En el supuesto de que los costos de operación de la Sociedad aumenten como resultado de cualquiera de los gastos antes descritos u otros que pudiera existir en el futuro, sus resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa y significativa. Los gastos relacionados con la propiedad y operación de un hotel no necesariamente disminuyen cuando situaciones como factores de mercado, la competencia y otras circunstancias ocasionan una disminución en los ingresos del hotel. Como resultado de ello, en el supuesto de que sus ingresos disminuyan, la Sociedad podría verse en la imposibilidad de reducir sus gastos en la misma medida. En términos generales, los costos relacionados con la inversión en los hoteles, incluyendo los impuestos prediales, los seguros, el pago de la deuda y los gastos de mantenimiento, no disminuyen aun cuando el hotel no esté ocupado a su capacidad máxima o cuando los ingresos disminuyen por cualquier otra causa.

*La existencia de créditos que obligan a la Sociedad a mantener ciertos índices financieros y de estructura de capital y a dar cumplimiento a ciertas obligaciones de hacer y de no hacer podrían limitar sus operaciones.*

Existen algunas obligaciones contractuales derivadas de los diversos pasivos bancarios que tienen contratados ciertas subsidiarias de la Sociedad que las obligan a mantener ciertas razones financieras. El incumplimiento de estas obligaciones, si no se subsanara en un cierto periodo específico o si no se obtiene una dispensa por parte de la institución financiera correspondiente, podría generar que el crédito entonces vigente se volviera exigible y pagadero de inmediato.

Las principales razones de mantenimiento incluyen: (i) índice de apalancamiento, que es el resultado de dividir el pasivo total entre el capital contable; (ii) índice de cobertura de intereses, que resulta de dividir la utilidad bruta de operación más depreciación entre intereses netos; e (iii) índice de cobertura de deuda que resulta de dividir la utilidad bruta de operación más depreciación entre la porción circulante del pasivo total a largo plazo más intereses pagados. También en virtud de dichos compromisos contractuales las subsidiarias de la Sociedad están sujetas a ciertas obligaciones de hacer y de no hacer relacionadas con los hoteles, y en ciertos casos han creado gravámenes sobre activos de la Sociedad a efecto de garantizar sus obligaciones bajo dichos contratos, las cuales restringen su capacidad para disponer de dichos activos sin el consentimiento de los respectivos acreedores. Véase la sección "Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera - Deuda."

*Los activos de la Sociedad están sujetos a cargos por deterioro que afectarían en forma adversa su valor neto en libros y los resultados de operación de la Sociedad.*

La Sociedad evalúa periódicamente sus hoteles y demás activos para identificar pérdidas por deterioro en el valor de los mismos. La determinación con respecto a la existencia de indicadores de pérdidas por deterioro se basa en factores tales como las condiciones de mercado, el desempeño del hotel y su estructura legal. Por ejemplo, si las

pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos de un determinado período financiero van aunadas a un historial o una proyección de pérdidas y a gastos por depreciación cargados a resultados que, expresados como porcentaje de los ingresos, sean sustancialmente mayores que los de años anteriores, entonces la antigüedad, la contracción de la demanda de los servicios prestados, la competencia y otros factores económicos y legales, pueden dar lugar a que la Sociedad reconozca una pérdida por deterioro. Si la Sociedad determina que ha ocurrido una pérdida por deterioro, estará obligada a ajustar el valor neto en libros de dicho activo, lo cual podría tener un efecto adverso y significativo en el valor neto de sus activos y en sus resultados de operación por el período en el que se registre el cargo.

***El gasto por impuesto predial de la Sociedad podría aumentar como resultado de cambios en la tasa del impuesto predial o las revaluaciones, lo cual podría afectar en forma negativa sus flujos de efectivo.***

La Sociedad está obligada a pagar impuestos prediales respecto de cada uno de sus hoteles propios y en co-inversión. Estos impuestos prediales podrían aumentar como resultado de los cambios decretados por autoridades locales o federales facultadas, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación de sus hoteles por parte de las autoridades fiscales. Por tanto, el importe del gasto por impuestos prediales de la Sociedad en períodos futuros podría ser distinto del reportado en el pasado. En caso de que aumente dicho gasto, la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Sociedad podrían verse afectados.

***El desempeño financiero y operativo de la Sociedad puede verse afectado en forma adversa por epidemias, desastres naturales y otras catástrofes.***

Cualquier brote o reincidencia de la influenza aviar, el SARS, la influenza A(H1N1) u otros acontecimientos adversos relacionados con la salud pública en México u otros países del mundo, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio de la Sociedad. En abril de 2009 ocurrió un brote de influenza A(H1N1) en México y los Estados Unidos, que posteriormente se propagó a más de 70 países. Como resultado de ello, en México se adoptaron una serie de medidas sanitarias a nivel local, incluyendo prohibiciones para viajar, cierres de escuelas y empresas y cancelaciones de eventos. El brote de otras epidemias similares podría afectar el número de viajes, conducir a la implementación de medidas de salud pública adicionales, afectar la demanda de instalaciones de alojamiento para el público tales como los hoteles de la Sociedad, y afectar negativamente las actividades y los resultados de operación de Hoteles City Express. Cualquiera de estos sucesos y otras consecuencias imprevistas sobre problemas relacionados con la salud, podría afectar en forma adversa las actividades y los resultados de operación de la Sociedad.

Algunas de las propiedades de la Sociedad están ubicadas en áreas más susceptibles y podrían verse afectadas de manera significativa por desastres naturales. En particular, varias de las propiedades de la Sociedad están ubicadas en regiones susceptibles a desastres naturales, como terremotos y riesgos hidrometeorológicos. Además, la Sociedad cuenta con propiedades ubicadas en regiones susceptibles a sequías y escasez de agua que podrían dar como resultado aumentos inesperados en sus costos de operación. Las guerras (incluyendo amenazas de guerra), atentados terroristas (incluyendo amenazas de actos de terrorismo),

inestabilidad social y el incremento de las medidas de seguridad instituidas en respuesta a dichas situaciones, accidentes relacionados con viajes, la incertidumbre geopolítica y conflictos internacionales, afectan el número de viajes y pueden tener a su vez un efecto adverso en las actividades, la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad. Es posible que la Sociedad no esté debidamente preparada mediante la contratación de seguros, planes de contingencia, o capacidad de recuperación en el supuesto que ocurra cualquiera de estos desastres naturales, incidentes o crisis y, en consecuencia, su negocio y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

En el pasado, los hoteles de la Sociedad han estado expuestos a desastres naturales. En 2005 y 2008, fuertes huracanes provocaron trastornos importantes en las operaciones de los hoteles de la Sociedad en el Golfo de México y en el Caribe que tuvieron un impacto temporal negativo, aunque no relevante, en el negocio y resultados de operación de Hoteles City Express, no obstante sus hoteles tuvieron capacidad de mantener sus operaciones y en todo caso recuperarlas a condiciones normales de operación en tiempos adecuados. Así mismo durante 2013 fuertes lluvias provocaron derrumbes e inundaciones en la principal vía de acceso al puerto de Acapulco lo que afectó por considerable tiempo el ingreso de visitantes a dicha ciudad y en septiembre de 2014 el sur de Baja California Sur fue impactado por el huracán Odile ocasionando importantes afectaciones en la región. Dichos desastres naturales y otros similares en los que queden incomunicadas ciudades o regiones del país por periodos de tiempo prolongado pueden tener un impacto temporal negativo en el negocio y resultados de operación de la Sociedad. Si se presentaran sucesos similares relacionados con el clima en el futuro, Hoteles City Express podría sufrir interrupciones en sus negocios, paros o daños a sus instalaciones, lo que podría afectar de manera adversa e importante sus resultados de operación.

***Los hoteles en coinversión pueden conllevar ciertos riesgos adicionales frente a los hoteles propios.***

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad era coinversionista en 25 hoteles en México. Además, en 2011 la Sociedad celebró ciertos contratos de coinversión para la apertura de hoteles en Chile y Perú. La Sociedad tiene la intención de continuar invirtiendo en esquemas de coinversión en inmuebles e instalaciones de alojamiento. La Sociedad podría experimentar dificultades para encontrar posibles socios de negocios o para llegar a un acuerdo con los mismos o con los actuales, lo cual podría limitar su capacidad para implementar su plan de negocios o afectar de forma significativamente adversa su rentabilidad. Además, los esquemas de coinversión frecuentemente implican la propiedad compartida de los activos correspondientes y, por tanto, este tipo de inversiones involucran riesgos tales como la falta de control de un inmueble o una subsidiaria, la posibilidad de que el coinversionista incurra en quiebra o no cuente con los recursos financieros necesarios para cumplir con sus obligaciones, o tenga objetivos o intereses económicos o de negocios inconsistentes con los objetivos o intereses de la Sociedad. Los coinversionistas podrían bloquear o aplazar la toma de las decisiones necesarias, o tomar decisiones o realizar otros actos que contravengan el plan de negocios o las políticas de la Sociedad. Cualquier conflicto entre la Sociedad y sus coinversionistas podría ocasionar que Hoteles City Express se vea involucrada en procedimientos arbitrales o litigios, lo cual podría incrementar sus gastos e impedir que su administración concentre su tiempo y esfuerzo en la gestión de sus

operaciones. Por tanto, los actos de los coinversionistas de los hoteles de la Sociedad podrían exponerla a riesgos adicionales o dar lugar a la realización de actos incompatibles con sus intereses y objetivos.

*Los contratos de administración y de arrendamiento de la Sociedad podrían darse por terminados o no renovarse por diversas circunstancias, lo cual podría tener un impacto significativo en sus resultados de operación.*

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad administraba 19 hoteles propiedad de terceros bajo contratos de administración y 5 hoteles bajo contratos de franquicia. De conformidad con estos contratos de administración, el propietario puede dar por terminada la administración de la propiedad y rescindir su contrato, mediante el pago de una pena convencional por parte del propietario. Además, la Sociedad arrienda y administra otros 12 hoteles. Las subsidiarias de la Sociedad únicamente pueden dar por terminados anticipadamente dichos contratos de arrendamiento mediante el pago de una pena convencional toda vez que los plazos de los mismos son forzosos. Aunque en términos generales los contratos de administración y arrendamiento de la Sociedad limitan la capacidad del propietario para vender o traspasar el hotel o ceder sus derechos a terceros, la Sociedad no puede garantizar que dichos hoteles no se venderán o traspasarán, o que el tercero al que se transfiera el hotel o los derechos del contrato continuará cumpliendo con la obligaciones al amparo de dichos contratos. A pesar de que la Sociedad no ha tenido problema significativo alguno para obtener la renovación de sus contratos de administración o arrendamiento, no puede garantizar que las protecciones conferidas a la misma por dichos contratos en caso de revocación, se harán valer en su favor. El reclamo y pago de una pena convencional, o estar sujetos a reclamo de dichas penas, podría afectar de manera significativa el desempeño financiero de la Sociedad.

La terminación anticipada de un contrato de administración o el hecho que la Sociedad no haya logrado renovarlo a su terminación contractual en términos igualmente favorables para la misma, podría tener un efecto adverso en sus ingresos. Además, los propietarios de los hoteles podrían dejar vencer sus contratos. Los contratos de administración tienen una vigencia promedio inicial de 15 años, y los contratos de arrendamiento tienen una vigencia promedio inicial de 15 años. La Sociedad puede ceder los contratos de administración respectivos a terceros, sin el consentimiento previo y por escrito del propietario. En el caso de los contratos de arrendamiento, se necesita del consentimiento previo y por escrito del arrendatario para poder ceder el contrato a un tercero. La terminación anticipada de los contratos de administración o arrendamiento de hoteles podría tener un efecto adverso significativo en los resultados de operación de la Sociedad.

*Hoteles City Express depende de su personal y su equipo directivo.*

Los gerentes y el resto de los empleados de los hoteles de la Sociedad interactúan diariamente con los huéspedes. Estas personas son esenciales para preservar la calidad y consistencia de los servicios y el prestigio de las marcas de la Sociedad. En términos generales, el índice de rotación del personal en la industria hotelera es relativamente alto, especialmente entre los empleados de menor jerarquía. Como resultado de ello, es importante que la Sociedad se encuentre en posición de atraer y retener personal gerencial capacitado, así como empleados con experiencia en la industria hotelera u otras industrias

de servicios de consumo. Hoteles City Express debe capacitar continuamente a su personal gerencial y demás empleados, de manera que los mismos cuenten con conocimientos actualizados con relación a los múltiples aspectos relacionados con la operación de sus hoteles y puedan cumplir con los requisitos de calidad exigidos por la Sociedad. En el supuesto de que la Sociedad no logre allegarse de este tipo de personal, la calidad de sus servicios podría disminuir y ello podría tener un efecto adverso significativo en sus productos y actividades.

Aproximadamente el 45% de los empleados de la Sociedad están sindicalizados. Los contratos colectivos que amparan a los trabajadores en los distintos mercados donde opera Hoteles City Express, se revisan periódicamente. A pesar de que en el pasado la Sociedad no se ha visto afectada por paros o conflictos de orden laboral, cualquier conflicto futuro de este tipo o la incapacidad de Hoteles City Express para revisar oportunamente sus contratos colectivos de trabajo, podría tener un efecto adverso en los ingresos y la rentabilidad de la Sociedad.

Hoteles City Express también depende en gran medida del talento y capacidad y experiencia de su equipo directivo y le resultaría muy difícil reemplazar a cualquiera de sus miembros dada la amplia trayectoria de los mismos en la industria hotelera y su nivel de conocimientos técnicos con respecto a las operaciones de la Sociedad. La pérdida de los servicios de cualquiera de los directivos relevantes de la Sociedad, o la incapacidad de ésta para atraer y retener a un número suficiente de ejecutivos con la experiencia necesaria, podría tener un efecto adverso en sus actividades y operaciones futuras.

*La Sociedad está expuesta a los riesgos relacionados con las inversiones en inmuebles.*

Como propietaria y arrendataria de inmuebles, Hoteles City Express está expuesta a los riesgos característicos de las inversiones en este tipo de bienes. Existen diversos factores que podrían ocasionar que estos inmuebles no generen los rendimientos esperados, incluyendo sus volúmenes de ingresos, los niveles de apreciación del capital generados y los gastos incurridos. Además, la regulación y las tasas de interés pueden encarecer el desarrollo de inmuebles o la ampliación, modificación o remodelación de hoteles. De conformidad con la legislación aplicable a las expropiaciones de bienes y otras disposiciones similares, el gobierno puede expropiar inmuebles contra el pago de una indemnización "razonable". En ocasiones, el monto de la indemnización pagada con motivo de la expropiación es inferior al valor asignado al bien respectivo por su propietario. De conformidad con la Ley General de Bienes Nacionales, las autoridades federales también están facultadas para confiscar bienes sin necesidad de pagar indemnización alguna y sin necesidad de juicio, si los bienes respectivos se han utilizado para fines ilícitos tales como el tráfico de drogas. Hoteles City Express utiliza diversas estructuras legales para adquirir y vender sus inversiones en inmuebles, incluyendo fideicomisos y otras entidades tenedoras. Además, algunos de los hoteles de la Sociedad forman parte de complejos sujetos al régimen de propiedad en condominio y, como tales, están sujetos a las reglas y los reglamentos de la asociación de condóminos y están obligados a pagar cuotas de mantenimiento de áreas de uso común. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso significativo en la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad.

Las inversiones en bienes inmuebles no tienen el mismo nivel de liquidez que otros tipos de inversiones, y esta falta de liquidez podría limitar la capacidad de la Sociedad para reaccionar rápidamente ante los cambios en la situación económica, las condiciones del mercado u otros tipos de condiciones. La capacidad de la Sociedad para vender sus activos inmobiliarios en términos ventajosos depende de factores que se encuentran fuera de su control, incluyendo la competencia por parte de otros vendedores, la demanda por parte de los posibles compradores y el nivel de acceso de estos últimos a fuentes de financiamiento en términos atractivos. Hoteles City Express no puede predecir las diversas condiciones de mercado imperantes en un momento dado y que podrían afectar sus inversiones en inmuebles. Dada la incertidumbre en cuanto a las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de los inmuebles de la Sociedad, ésta no puede garantizar que logrará vender sus propiedades con un margen de utilidad.

*Las interrupciones o fallas de los sistemas de información de la Sociedad podrían afectar su capacidad para prestar eficazmente sus servicios, lo cual podría afectar su prestigio.*

La capacidad de la Sociedad para prestar servicios consistentes y de alta calidad, para monitorear y mantener registros de sus operaciones en tiempo real o histórico a todo lo largo de su cadena y para desarrollar de manera exitosa sus actividades comerciales, de mercadeo, de venta, de comunicación, estadísticas, de operación así como las corporativas y financieras, tanto internas como externas, depende de la operación ininterrumpida y sin fallas de sus sistemas de tecnología de información. Estos sistemas incluyen servidores que controlan las funciones comerciales, de ventas, de comunicación, de operación, de administración, contabilidad, tesorería, presupuesto y planeación tanto a nivel hotel como a nivel oficina central, la presentación de reportes, el sistema de reservaciones, las funciones de soporte administrativo y la interacción con otros sistemas electrónicos propiedad de terceros o en los cuales la Sociedad haya realizado una coinversión. Cualquier daño o falla en estos sistemas podría afectar la eficiencia, consistencia, calidad de los servicios ofrecidos por la Sociedad, la oportuna toma de decisiones y/o el ajuste de las actividades operativas o comerciales, afectando los niveles de satisfacción de sus huéspedes.

La plataforma tecnológica de la Sociedad desempeña un papel fundamental en la administración de su inventario para habitaciones, sus ingresos, su programa de lealtad y sus franquicias, entre otros. Además, la Sociedad depende de su sistema centralizado de reservaciones para capturar las reservaciones originadas desde una amplia gama de fuentes, así como para facilitar y estandarizar el proceso de reservaciones para huéspedes corporativos. Los sistemas de la Sociedad son vulnerables a ataques cibernéticos, daños o interrupciones como resultado de fallas en el suministro de energía, incendio, desastres naturales, interrupciones en el acceso a sus números de teléfono sin costo para el huésped, los accesos no autorizados u otros intentos por dañar sus sistemas, y otros factores similares. Algunos de los sistemas de la Sociedad y sus programas de recuperación en caso de desastre no abarcan todas las posibles situaciones o escenarios. Además, los sistemas y la tecnología de la Sociedad, incluyendo su página web y sus bases de datos, podrían contener errores no detectados o volverse obsoletos, en cuyo caso la Sociedad podría verse en la imposibilidad de reemplazarlos o de introducir sistemas mejorados con la misma celeridad que sus competidores o dentro de los presupuestos aprobados. En el supuesto de que los sistemas de la Sociedad experimenten fallas, la calidad de sus servicios, los niveles de satisfacción de

sus huéspedes y su eficiencia operativa podrían verse afectados gravemente y ello podría dañar su reputación.

Asimismo, la Sociedad depende en gran medida de la plataforma tecnológica para el desarrollo de su estrategia comercial, de mercadeo, distribución y de ventas, en un entorno tecnológico altamente competitivo y cambiante, por lo que la imposibilidad de la Sociedad para adaptarse a dichas tendencias tecnológicas y/o de invertir los recursos necesarios para ello, pudiera resultar en un efecto adverso en sus resultados y operaciones.

*Es posible que Hoteles City Express no logre concretar la adquisición de hoteles que le representarían un crecimiento, o que, aun cuando logre consumir dicha adquisición, no logre integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.*

Aunque Hoteles City Express tiene planeado seguir concentrándose en el desarrollo y construcción de nuevos hoteles, a efecto de buscar mayor crecimiento la Sociedad podría aumentar el número de adquisiciones estratégicas y selectivas de hoteles existentes de tiempo en tiempo. La adquisición de hoteles existentes involucra riesgos distintos a los del desarrollo y construcción de nuevos hoteles. En particular, Hoteles City Express está expuesto al riesgo de sobreestimar el valor de la propiedad adquirida, incluyendo como resultado de deficiencias en su proceso de auditoría preliminar o en sus presupuestos de reconstrucción o remodelación. Además, las adquisiciones podrían efectuarse sin recurso o con recursos limitados en contra del vendedor en el supuesto de que posteriormente surjan responsabilidades de remediación ambiental, demandas de huéspedes, proveedores u otras personas en contra del propietario anterior, o demandas de socios, consejeros, funcionarios y otras personas que tengan derecho a ser indemnizadas por el propietario anterior. La capacidad de Hoteles City Express para integrar y operar exitosamente estos hoteles también está sujeta a varios riesgos, incluyendo los siguientes:

- las propiedades adquiridas podrían resultar de escaso valor para los resultados de Hoteles City Express tras su adquisición;
- el costo o la cantidad de tiempo involucrado en su reconstrucción o remodelación podrían exceder de lo presupuestado;
- las remodelaciones deben cumplir con obligaciones y requisitos legales y reglamentarios a nivel local, incluyendo los ordenamientos y las restricciones estatales y municipales en materia de uso de suelo y el resto de las obligaciones de hacer y no hacer impuestas por autoridades locales o municipales o asociaciones de vecinos. En caso de no hacerlo se podría limitar el uso de las propiedades;
- la obtención de los permisos y licencias previas a la adquisición, desarrollo o remodelación podría ser tardado, y los costos de adecuar las propiedades para cumplir con dichos requisitos pueden ser mayores a lo esperado, lo que podría exceder el monto presupuestado y, en consecuencia, reducir los tiempos de recuperación de la inversión en dicho proyecto.



- el proyecto podría distraer la atención del equipo directivo de Hoteles City Express, de las operaciones existentes de la misma; y
- es posible que Hoteles City Express no logre reintroducir el hotel bajo sus marcas o reubicarlo en los segmentos a los que está orientada.

Si Hoteles City Express no logra consumar la adquisición de un hotel en términos favorables u operar los hoteles adquiridos de manera que los mismos cumplan con sus objetivos o expectativas, las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo, el precio de las Acciones y la capacidad de la Sociedad para distribuir dividendos a sus accionistas y cumplir con sus obligaciones futuras por lo que respecta al servicio de su deuda, podrían verse afectadas en forma adversa y significativa.

*La necesidad de realizar viajes de negocios y, por tanto, la demanda de habitaciones en los hoteles de la Sociedad, podría verse afectada en forma adversa por el creciente uso de tecnologías orientadas al sector negocios.*

El creciente uso de tecnologías para teleconferencias y videoconferencias podría provocar una disminución en los viajes de negocios conforme las empresas utilicen en mayor medida tecnología que permita que distintas personas ubicadas en diversos lugares participen en reuniones sin necesidad de viajar a un punto de reunión central tal como los hoteles de la Sociedad. En la medida en que dicha tecnología adquiera una mayor importancia en las actividades diarias de negocios y la necesidad de realizar viajes de negocios disminuya, la demanda de habitaciones de hotel podría disminuir y ello podría tener un efecto adverso en la Sociedad.

*La concentración en los canales de distribución a través de Internet podría tener un impacto negativo en los costos de distribución de la Sociedad.*

El uso de intermediarios y plataformas de viajes digitales o electrónicos que investigan, planean y reservan una amplia gama de productos de viaje, ha ido en aumento al facilitar las reservaciones de hotel, departamentos, casas, habitaciones o cualquier otro espacio privado de alojamiento, a través de Internet. Así mismo, la Sociedad ha percibido una tendencia en la utilización de plataformas de distribución tecnológicas que ofrecen servicios de alojamiento distintos a los que ofrecen los hoteles. A medida que aumente el porcentaje de reservaciones efectuadas a través de Internet y/o de las plataformas de distribución mencionadas anteriormente, estos intermediarios podrían adquirir un mayor poder de negociación para obtener mayores comisiones o tarifas de habitación más bajas y además, otros competidores en segmentos similares a los de la Sociedad pero que ofrecen un servicio de alojamiento distinto al de la Sociedad, pudieran ganar una mayor participación en su mercado. Además, algunos de estos intermediarios de viajes que operan a través de Internet están intentando transformar las habitaciones de hotel en un insumo al incrementar la importancia del precio y los indicadores generales de calidad, a costa de la identificación de las marcas. El plan de negocios de estos intermediarios se basa en la presunción de que eventualmente los consumidores desarrollarán lealtades para con sus sistemas de reservación, en lugar de para con las marcas que prestan el servicio. Aunque la Sociedad espera generar la mayor parte de su volumen de negocios a través de canales de distribución directos y de canales tradicionales, en el supuesto de que el volumen de ventas efectuadas

a través de Internet se incremente sustancialmente y/o que la demanda por servicios de alojamiento distintos a los ofrecidos por hoteles se vea incrementada, sus actividades y su rentabilidad podrían verse afectadas.

*La terminación de alianzas comerciales podría afectar los resultados de Hoteles City Express*

Hoteles City Express cuenta con una amplia gama de relaciones comerciales con las principales aerolíneas, arrendadoras de automóviles, tiendas de productos comerciales y otras empresas cuyos clientes pueden reservar habitaciones en los hoteles de la Sociedad con base en tarifas preferenciales u otros beneficios. Dichas relaciones comerciales y el impacto para la Sociedad derivado de las mismas, pueden verse afectados de manera negativa por diversos factores, entre los que se incluyen afectaciones a las respectivas industrias de las contrapartes de Hoteles City Express; sucesos que conlleven un desprestigio de las marcas de dichas contrapartes; guerras, desastres naturales u otros sucesos similares que afecten a dichas entidades; poder de negociación de las mismas y la capacidad de negociar términos y condiciones que sean satisfactorias para la Sociedad. No existe certeza de que todas las contrapartes de estas alianzas comerciales vayan a continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo los contratos existentes, ni de que Hoteles City Express pueda renegociar, modificar o extender los términos de dichos contratos en términos y condiciones que sean satisfactorios para la Sociedad. Hoteles City Express no puede asegurar que en caso de dar por terminada alguna alianza comercial pueda encontrar otro socio que le genere mejores o similares beneficios para lograr una mayor rentabilidad. Aunque Hoteles City Express no depende significativamente de ninguna de dichas alianzas comerciales, la pérdida de alianzas comerciales podría en ciertos casos tener un impacto negativo, afectando los índices de ocupación, el ADR, o la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad.

*La falta de protección de la integridad de la información interna o de los huéspedes de la Sociedad podría dañar la reputación de la misma o exponerla a costos, responsabilidades, multas o litigios.*

El negocio de la Sociedad involucra la recaudación y el mantenimiento de grandes volúmenes de información interna y datos de sus huéspedes, incluyendo números de tarjetas de crédito y otros datos personales como parte del proceso de captura, procesamiento, resumen y reporte de datos de sus sistemas. La Sociedad también mantiene información relativa a los distintos aspectos de sus operaciones e información sobre sus empleados. La integridad y protección de los datos de los huéspedes y empleados de la Sociedad, así como de Hoteles City Express, constituye un aspecto crítico de sus operaciones. Los huéspedes, proveedores y empleados de la Sociedad tienen la expectativa de que ésta protegerá adecuadamente sus datos personales. Cualquier robo, extravío, destrucción, uso fraudulento o uso no autorizado de los datos de los huéspedes, proveedores y empleados de la Sociedad y de esta última, podría perjudicar su reputación u obligarla a incurrir en costos de reparación y de otra naturaleza, además de exponerla al riesgo de multas o litigios. Adicionalmente, la Sociedad está sujeta a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (la "Ley de Protección de Datos"), misma que protege los datos personales recabados por las personas morales. En términos de dicha ley, la Sociedad se encuentra obligada a mantener la confidencialidad de

la información personal de sus huéspedes. No se puede saber con certeza cuál será la interpretación que se le dará a dicha ley y en caso de ser interpretada y aplicada de manera estricta, la Sociedad podría ser sujeta a penas en caso de violación de las disposiciones de dicha ley.

*La falta de protección de las marcas y demás derechos de propiedad intelectual de la Sociedad podría tener un efecto negativo en la imagen de las mismas y afectar en forma adversa al negocio de la misma.*

La Sociedad considera que sus marcas y demás derechos de propiedad intelectual constituyen un importante factor de valor como entidad y un elemento fundamental de sus actividades. La Sociedad se acoge a la legislación en materia de propiedad intelectual a fin de proteger sus marcas. El éxito de la Sociedad depende en parte de su continua capacidad para utilizar sus marcas para incrementar su notoriedad y desarrollar en mayor medida el reconocimiento de las mismas tanto en México como en el extranjero. El monitoreo del uso no autorizado de los derechos de propiedad intelectual es tarea difícil. La Sociedad se ha visto y, en el futuro, podría verse en la necesidad de entablar litigios para hacer valer sus derechos de propiedad intelectual o determinar la validez y el alcance de los derechos de terceros. Este tipo de litigios podrían obligar a Hoteles City Express a incurrir en costos adicionales y a distraer recursos; podrían dar lugar a reconvenciones u otras reclamaciones en contra de la misma, distraer la atención de su equipo directivo y afectar en forma significativa sus resultados de operación. De tiempo en tiempo la Sociedad presenta solicitudes de registro de marcas en México y en otros países de América Latina, pero no puede garantizar que obtendrá el registro de las mismas. Además, la Sociedad no puede garantizar que las medidas adoptadas por la misma para proteger sus marcas en México y en otros países de América Latina resultarán adecuadas para impedir su infracción por terceros. La reproducción no autorizada de las marcas de la Sociedad podría afectar el valor de las mismas, su aceptación de mercado, sus ventajas competitivas o su crédito mercantil, lo cual podría tener un efecto adverso en sus actividades.

*Los activos adquiridos por la Sociedad, incluyendo bienes inmuebles, pueden exponerla a responsabilidades desconocidas que podrían afectar el valor y la rentabilidad de estas propiedades.*

Como parte de la adquisición de inmuebles y edificios, la Sociedad asume las responsabilidades relacionadas con los mismos, algunas de las cuales pueden ser desconocidas o imposibles de cuantificar a la fecha de este Reporte Anual. Las responsabilidades desconocidas pueden incluir las relacionadas con la remediación de condiciones ambientales y la interposición de demandas por los inquilinos, proveedores u otras personas que hayan tenido tratos con los propietarios de dichos inmuebles con anterioridad a su adquisición por la Sociedad, además de responsabilidades de carácter fiscal o laboral y pasivos vencidos, independientemente de que se hayan incurrido o no dentro del curso habitual de los negocios o por cualquier otro motivo. Si las responsabilidades desconocidas resultan ser cuantiosas, ya sea en lo individual o en su conjunto, las mismas podrían afectar en forma adversa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Sociedad, así como el precio de mercado de sus Acciones.

***Los retrasos en la construcción de nuevos hoteles o en la remodelación de hoteles existentes, podrían tener un efecto adverso en la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad.***

Los retrasos en la construcción de nuevos hoteles o en la remodelación de hoteles existentes, podrían tener un efecto adverso en la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad. Por lo general, las etapas de construcción, diseño e ingeniería, equipamiento y puesta en marcha relacionadas con el desarrollo de nuevas unidades hoteleras de la Sociedad, involucran un período de entre seis y once meses, en tanto que el tiempo para remodelar los hoteles existentes varía dependiendo del proyecto o propiedad específica. En el supuesto de que ocurran retrasos en las fechas de entrega de las construcciones o en las etapas de diseño e ingeniería, o de los servicios para sus nuevos edificios o mejoras para sus propiedades existentes, o de que los contratistas no cumplan con las obligaciones establecidas en sus respectivos contratos, la Sociedad no podrá iniciar operaciones sino hasta que la construcción de sus nuevos edificios o la remodelación de sus propiedades existentes haya quedado totalmente concluida. Lo anterior podría afectar sus actividades dado que sería percibido como efecto negativo sobre sus niveles de servicio, lo que a su vez podría afectar en forma adversa y significativa su situación financiera y sus resultados de operación.

***Los ingresos de la Sociedad podrían resultar insuficientes para cumplir con las obligaciones establecidas a su cargo en sus contratos de arrendamiento.***

Doce (12) de los hoteles que la Sociedad opera actualmente son propiedad de terceros independientes y están arrendados por la Sociedad. Las rentas pagadas por la Sociedad se basan en una renta fija y, en ciertos casos, además en una renta variable con base en el desempeño del hotel. De conformidad con sus contratos de arrendamiento, la Sociedad está obligada a reservar hasta el 2% de los ingresos generados por el hotel, para efectuar labores de mejora, mantenimiento y reacondicionamiento. La Sociedad está obligada a cumplir con sus obligaciones bajo estos contratos, incluyendo sus obligaciones de pago de renta y otras obligaciones que requieren que la misma incurra en ciertos gastos de operación aun cuando el hotel no sea rentable. La situación financiera y operativa de la Sociedad podría verse afectada en forma adversa en la medida que sus ingresos y utilidad de operación no sean suficientes para cumplir con las obligaciones establecidas a su cargo en sus contratos de arrendamiento.

***En el supuesto de que la Sociedad incurra en pérdidas no aseguradas, no asegurables o que excedan de los límites amparados, podría verse obligada a absorber dichas pérdidas y ello podría afectar su situación financiera y sus flujos de efectivo.***

La Sociedad cuenta con pólizas de seguro que la amparan contra responsabilidad civil, daños, accidentes e interrupciones de negocios. Existen algunos tipos de pérdidas que no son asegurables o que son asegurables en términos costosos, incluyendo las ocasionadas por ciertos tipos de violencia y guerras. En el supuesto de que la Sociedad sufra una pérdida que no esté asegurada, podría perder no sólo su inversión en una determinada propiedad sino también los ingresos y flujos de efectivo proyectados en relación con la misma. Si la pérdida está asegurada, la Sociedad podría verse obligada a pagar un deducible considerable en relación con su reclamación de pago de la misma, antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarle dicha pérdida; o el monto de la pérdida podría exceder del límite amparado.

Además, los futuros acreedores de la Sociedad podrían exigir que ésta adquiriera dicho seguro y la falta de obtención del mismo podría constituir un incumplimiento del contrato respectivo. Por otra parte, en el futuro la Sociedad podría reducir o cancelar su cobertura de daños por terremoto, inundación u otros siniestros respecto de la totalidad o algunas de sus propiedades si, en su opinión, las primas aplicables exceden del valor de la cobertura, descontado en razón del riesgo de pérdida. Además, en caso de insolvencia de una o varias de sus aseguradoras, la Sociedad se vería obligada a contratar una póliza de reemplazo con otra aseguradora en términos menos favorables y cualesquiera reclamaciones que se encuentren pendientes de pago la expondrían al riesgo de cobro. En el supuesto de que la Sociedad incurra en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas que excedan del límite amparado, sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo, el precio de sus Acciones y su capacidad para efectuar distribuciones a sus accionistas, podrían verse afectados en forma adversa.

*El éxito de la Sociedad podría verse afectado por el desempeño de sus hoteles administrados y franquiciados.*

El éxito de la Sociedad podría verse afectado por el desempeño de sus hoteles administrados y bajo contratos de franquicia, sobre los cuales tiene un menor nivel de control que sobre los hoteles propios, en coinversión y arrendados. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tenía 19 hoteles administrados, que representaban aproximadamente 18% de su número total de habitaciones; y 5 hoteles bajo contratos de franquicia, que representaban aproximadamente el 4% del número total de habitaciones. Es posible que los franquiciatarios no logren hacer rentables sus propiedades bajo el esquema de franquicia oportunamente, lo cual podría afectar en forma adversa la estrategia de crecimiento de la Sociedad y la capacidad de ésta para cobrar regalías en forma oportuna. Además, dado que en términos generales los franquiciatarios son responsables de los costos de desarrollo y operación de estos hoteles, incluyendo los costos relacionados con su remodelación o acondicionamiento para adaptarlos a los estándares de la Sociedad, la calidad de los hoteles administrados y franquiciados podría verse afectada negativamente por factores que se encuentran fuera del control de la Sociedad; y es posible que los franquiciatarios no logren operar sus hoteles exitosamente y en forma consistente con los estándares y requisitos de la Sociedad. Aunque en última instancia la Sociedad tiene el derecho de dar por terminados los contratos de aquellos franquiciatarios que no cumplan con los términos de los mismos, la Sociedad podría verse en la imposibilidad de identificar y dar respuesta a los problemas en forma oportuna, lo cual podría afectar su imagen y prestigio y, a su vez, tener un efecto adverso significativo en sus resultados de operación.

*Las fluctuaciones en los tipos de cambio podrían afectar negativamente los resultados de operación de la Sociedad.*

Aunque a la fecha de este Reporte Anual, prácticamente todos los ingresos y gastos de operación de la Sociedad están denominados en pesos, una porción de la deuda relacionada con su hotel en San José, Costa Rica y su hotel en Cali, Colombia está denominada en dólares, así como una porción de la deuda relacionada con los terrenos que se han adquirido en Chile está denominada en pesos chilenos. Además, la Sociedad prevé que a medida que la misma crezca a nivel internacional en otros países de América Latina, reportará ingresos y gastos a corto plazo en las monedas distintas del Peso mexicano, incluyendo las monedas

de curso legal en Chile y Colombia. En virtud de que históricamente la Sociedad no ha celebrado operaciones de cobertura de divisas, podría verse expuesta al riesgo de los tipos de cambio, lo que podría afectar adversamente sus resultados de operación y situación financiera.

*La Sociedad está expuesta a riesgos relacionados con litigios interpuestos por la misma o en su contra.*

La Sociedad está involucrada en diversos procedimientos legales en el curso ordinario de sus negocios, y está expuesta al riesgo de verse involucrada en litigios en el futuro. La Sociedad como propietaria y administradora de hoteles, está sujeta a reclamaciones por accidentes, responsabilidad civil u otras acciones similares por parte de sus huéspedes y empleados. En el caso de que las acciones interpuestas por estas personas prosperen en contra de la Sociedad, la misma podría ser declarada responsable como resultado de negligencia en relación con los incidentes ocurridos en sus hoteles. En su capacidad de desarrolladora de hoteles, la Sociedad contrata y supervisa a terceros contratistas que proporcionan servicios de construcción para sus propiedades y en ocasiones dichos contratistas o sus empleados han demandado a la Sociedad, por diversos motivos. Hoteles City Express no puede asegurar que no estará involucrada en disputas y procedimientos que involucren sus inmuebles en construcción o que, en caso de que no prospere en la defensa de sus argumentos, pueda ser declarada responsable de las prestaciones demandadas.

Además de los procedimientos antes descritos, de tiempo en tiempo, Hoteles City Express se ve, o podría verse involucrada, en otros litigios y procedimientos derivados de reclamaciones con respecto a sus bienes y operaciones, incluyendo reclamaciones por parte de proveedores, vecinos, autoridades y empleados. La Sociedad no puede predecir el resultado definitivo de estos litigios y otros procedimientos entablados por la misma o en su contra, ni el monto de los daños y costos relacionados con los mismos. El negocio de la Sociedad podría verse afectado en el supuesto de que estos procedimientos se resuelvan en sentido desfavorable para la misma.

### **Riesgos relacionados con las actividades de negocios en México**

*Las condiciones económicas adversas en México podrían afectar el desempeño económico de la Sociedad.*

La pasada crisis financiera y recesión económica a nivel global han tenido graves consecuencias para la economía nacional, que, según datos del INEGI, en 2013 presentó una desaceleración en la tasa de crecimiento del PIB alcanzando un 1.1% en términos reales. La Sociedad no puede garantizar que la recuperación en los próximos años será sostenida o que no ocurrirán nuevas recesiones en el futuro.

En el pasado, México también ha experimentado crisis económicas como resultado de factores, tanto internos como externos, que se encuentran fuera de su control. Estos períodos se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio, altos índices de inflación, aumento de las tasas de interés, desaceleración económica, disminución de los flujos de capital provenientes del extranjero, contracción de la liquidez del sector bancario y altos índices de desempleo. La disminución en los índices de crecimiento de la economía local en los mercados donde se ubican las propiedades de la Sociedad, los períodos de crecimiento

negativo y/o el aumento del índice de inflación o las tasas de interés, podrían provocar una disminución en la demanda de las propiedades de la Sociedad. En virtud de que un alto porcentaje de los costos y gastos de la Sociedad son fijos, es posible que la misma no logre reducirlos ante la verificación de cualquiera de estas situaciones, en cuyo caso sus márgenes de utilidad se verían afectados. La Sociedad no puede garantizar que la situación económica del país no se deteriorará, o que las citadas condiciones no tendrán un efecto adverso en su situación financiera y sus resultados de operación.

***Recientes alteraciones en los mercados financieros globales y sus efectos en las economías globales y mexicana podrían afectar adversamente los negocios de la Sociedad.***

Durante los distintos ciclos económicos por las que han atravesado los mercados financieros globales, la volatilidad en los mercados de capital a nivel mundial, la falta de disponibilidad de financiamiento a tasas razonables y las bien documentadas interrupciones del mercado de crédito y valores han tenido un efecto adverso significativo en los mercados financieros, así como en la economía global y en las economías locales. A pesar de que la situación económica ha mostrado una lenta mejoría en 2012, 2013 y 2014 y la disponibilidad de fuentes de financiamiento ha aumentado, con las tasas de interés a niveles constantes, la reciente crisis de deuda de la Eurozona y la caída en el precio del petróleo ha causado, y continuará causando, alteraciones en los mercados financieros globales. La reciente recesión, incertidumbre económica continua y lenta recuperación de México, Estados Unidos, Europa y buena parte del resto de los países del mundo, ha tenido un impacto negativo en la industria hotelera. Los efectos de estas alteraciones y la continua inestabilidad generalizada, son difíciles de calcular. Es imposible predecir el ritmo al que se recuperará la economía global. Tanto la situación financiera futura de la Sociedad como su capacidad de crecimiento se podrían ver afectadas en caso de que los esfuerzos de recuperación de dichas alteraciones económicas se reviertan o disminuyan. En virtud de lo anterior, la situación financiera de Hoteles City Express se ha visto afectada por la desaceleración económica y tanto la situación financiera como la capacidad de crecimiento de la Sociedad podrían continuar viéndose afectados en caso de que las condiciones económicas mundiales actuales persistan o empeoren, pudiendo tener como resultado una afectación prolongada y de gran alcance en los negocios de la Sociedad y un efecto adverso significativo en sus resultados de operación y liquidez. Los efectos de la situación económica actual son difíciles de predecir y mitigar.

***Los acontecimientos políticos, sociales y de otra índole en México, podrían afectar adversamente el negocio de la Sociedad.***

Los acontecimientos políticos, sociales y de otra índole en México, podrían afectar adversamente el negocio de la Sociedad. Actualmente, ningún partido político cuenta con mayoría absoluta en la cámara de diputados o en la cámara de senadores de México. La ausencia de una clara mayoría, así como la falta de alineación entre los poderes legislativo y ejecutivo, podría dar lugar a desacuerdos entre ambos poderes y, consecuentemente, impedir la adopción de reformas estructurales, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en la economía nacional. Además, Enrique Peña Nieto, miembro del Partido Revolucionario Institucional, fue electo Presidente de México en julio de 2012 y tomó posesión el 1 de diciembre de 2012. Este cambio dio lugar a reformas legislativas y reglamentarias y en las políticas gubernamentales en materias clave tales como hacendaría, energética, financiera, telecomunicaciones, y de competencia económica las cuales podrían

generar cierta incertidumbre con respecto a la economía, o un aumento en la volatilidad de los mercados de capitales o el precio de los valores. Tal y como se ha mencionado anteriormente, las reformas o cambios impulsados por la administración de Enrique Peña Nieto pueden impactar negativamente a la Sociedad en aspectos laborales, fiscales, de financiamiento, de regulación ambiental, entre otros, por ejemplo, al afectar la capacidad de consumo de la población, los cuales pueden tener un impacto significativamente adverso en los resultados de operación de Hoteles City Express. La Sociedad no puede garantizar que los acontecimientos de orden político en el país no tendrán un efecto adverso en sus actividades, su situación financiera o sus resultados de operación. Las medidas adoptadas por el gobierno con respecto a la economía podrían tener un impacto sustancial en las empresas del sector privado en general, y en la Sociedad en particular, así como en la situación del mercado, el precio de los valores o los rendimientos generados por los mismos.

México ha experimentado un creciente nivel de violencia como resultado del combate al tráfico de drogas y a la delincuencia organizada en ciertas ciudades que desempeñan un papel clave en el transporte de drogas a los Estados Unidos, incluyendo Ciudad Juárez, Reynosa, Nuevo Laredo, Nogales, Monterrey, Durango, Lázaro Cárdenas, Morelia, Tampico, Veracruz, entre otras. El fenómeno creciente de inseguridad y violencia puede alcanzar ciudades que actualmente no se detectan como en riesgo. Este incremento en la violencia ha dado lugar al deterioro del entorno del sector de negocios y de viajeros en general en algunas de las ciudades en las que opera la Sociedad, afectando los niveles de ocupación de los hoteles en dichos mercados, lo que a su vez podría afectar la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad. 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 y de la implementación de dichas medidas. La Sociedad no puede asegurar que las medidas que adopte e implemente el gobierno sean efectivas para controlar que la inseguridad y violencia no se extiendan a otras ciudades, o que los niveles de violencia en México no se incrementen y que no tengan efectos adversos en la economía nacional o en el negocio de la Sociedad.

Además de lo anterior, la Sociedad también está expuesta a ciertos riesgos relacionados con los desastres naturales (incluyendo terremotos, huracanes, inundaciones y otros), las condiciones climáticas adversas y las situaciones desfavorables creadas por terceros (tales como huelgas, paros de labores, manifestaciones, violencia y atentados terroristas) en los mercados donde opera.

*Las fluctuaciones en el valor del peso frente al dólar, así como el restablecimiento de restricciones y controles cambiarios, podrían afectar en forma adversa el desempeño financiero de la Sociedad.*

Los resultados de la operación de la Sociedad dependen de la situación económica de México, incluyendo las fluctuaciones en los tipos de cambio. Las fluctuaciones en los tipos de cambio pueden afectar la capacidad de la Sociedad para adquirir activos denominados en otras monedas, y también pueden afectar en forma adversa el desempeño de las inversiones en dichos activos. De tiempo en tiempo, el Banco de México interviene en el mercado de divisas a fin de reducir al mínimo la volatilidad, y cerciorarse de que las operaciones en el mismo se celebren de manera ordenada. El Banco de México y el gobierno federal han promovido el establecimiento de mecanismos para estabilizar los tipos de



cambio y dotar de liquidez al mercado. Sin embargo, en la actualidad el peso fluctúa en forma significativa frente al dólar y podría fluctuar en el futuro. Desde el segundo semestre de 2008, el valor del peso frente al dólar ha variado considerablemente. Según el Banco de México, el tipo de cambio más bajo durante este período fue de \$9.92 M.N. por USD\$1.00, reportado el 6 de agosto de 2008; y el tipo de cambio más alto fue de \$15.37 M.N. por USD\$1.00, reportado el 3 de marzo de 2009. El tipo de cambio vigente el 31 de diciembre de 2013 fue de \$13.07 M.N. por USD\$1.00 y al 31 de diciembre de 2014 fue de \$14.74 M.N. por USD\$1.00. En virtud de que las Acciones están denominadas en pesos y no en unidades de inversión, los tenedores de Acciones de la Sociedad estarán expuestos al riesgo de los cambios en el INPC, que puede reducir el valor de adquisición de los pesos recibidos a cuenta de distribuciones por los tenedores de Acciones.

Aunque actualmente el gobierno federal no restringe y en muchos años no ha restringido la capacidad de las personas físicas o morales tanto mexicanas como extranjeras, para convertir pesos a dólares u otras divisas, en el pasado ha establecido controles de cambios y podría instituirlos de nueva cuenta en el futuro. La Sociedad no puede predecir las futuras fluctuaciones en los tipos de cambio ni los efectos de los controles cambiarios que en su caso imponga el gobierno mexicano.

*Los acontecimientos ocurridos en otros países podrían afectar en forma adversa la economía nacional, el desempeño financiero de la Sociedad y el precio de sus Acciones.*

La economía nacional y el valor de mercado de las empresas mexicanas pueden verse afectados en distintas medidas por la situación económica y de los mercados en otros países. A pesar de que la situación económica de otros países puede ser muy distinta de la situación económica de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en otros países pueden tener un efecto adverso en el precio de mercado de los valores de las emisoras mexicanas, o en el precio de los activos ubicados en México. Por ejemplo, los precios de los valores de deuda y capital de las emisoras mexicanas han disminuido sustancialmente en el pasado como resultado de los acontecimientos ocurridos en Rusia, Asia y Brasil; y la reciente crisis financiera a nivel global provocó importantes fluctuaciones en los mercados financieros y la economía de México.

La Sociedad no puede garantizar que crisis como las que actualmente ocurren en Ucrania, o la franja de Gaza, no resulten en una afectación generalizada de la economía global que conlleve efectos adversos en la economía nacional y en los mercados de capitales, incluyendo el valor de las Acciones de la Sociedad.

En particular, como resultado de la celebración del Tratado de Libre Comercio de América del Norte ("TLCAN") y del resultante incremento en la actividad comercial entre México y los Estados Unidos, la situación económica de México está estrechamente relacionada con la situación económica de los Estados Unidos. Durante el segundo semestre de 2008 y parte de 2009, los precios de los valores emitidos por las entidades que se cotizan en la BMV disminuyeron sustancialmente, al igual que lo sucedido en los Estados Unidos y el resto del mundo. El resurgimiento de una situación económica adversa en los Estados Unidos —que aún se está recuperando de la crisis financiera y la recesión experimentada en 2008 y 2009—, la terminación o renegociación del TLCAN y cualquier otro suceso similar, podría tener un efecto adverso en la economía nacional. Además, la crisis fiscal que está

experimentando actualmente la Unión Europea podría afectar a las economías de México y el resto del mundo. Hoteles City Express no puede garantizar que su desempeño financiero no se verá afectado en forma adversa por los acontecimientos ocurridos en otros países.

***El gobierno federal ha ejercido y continúa ejerciendo un nivel considerable de influencia en la economía nacional.***

El gobierno federal ha ejercido y continúa ejerciendo un nivel considerable de influencia en la economía nacional. Por lo tanto, las políticas y medidas adoptadas por el gobierno federal con respecto a la economía, a las empresas de participación estatal y a las instituciones financieras controladas, fondeadas o influenciadas por el gobierno, podrían tener un impacto considerable sobre las entidades pertenecientes al sector privado en general, y sobre la Sociedad en particular, así como sobre la situación, los precios y los rendimientos de los valores emitidos por las mismas. Ocasionalmente, el gobierno federal modifica sustancialmente sus políticas y reglamentos, y podría modificarlos de nueva cuenta en el futuro. Entre otras cosas, las medidas tendientes a controlar la inflación y otras disposiciones y políticas promulgadas por el gobierno han dado lugar al aumento de las tasas de interés, cambios en la política fiscal, controles de precios, devaluaciones de la moneda y el establecimiento de controles de capital y restricciones a las importaciones. En particular, la legislación fiscal y laboral es objeto de constantes reformas. La Sociedad no puede predecir si el gobierno federal mantendrá sus actuales políticas en materia económica, social y de otro tipo, o si los cambios en dichas políticas tendrán un efecto adverso significativo en su desempeño financiero.

### **Riesgos relacionados con las Acciones de la Sociedad**

***El listado de las Acciones de la Sociedad fue realizado a mediados de 2013 y es posible que no se mantenga un mercado activo para las mismas.***

Aunque actualmente las Acciones de la Sociedad cotizan en el listado de la BMV, la Sociedad no puede asegurar que se mantendrá un mercado activo y líquido para sus Acciones en la BMV.

Los mercados de valores de México, incluyendo la BMV, que es el principal mercado para las operaciones con valores, son de mucho menor tamaño y tienen mucha menor liquidez y mucha mayor volatilidad que los mercados de valores de otros países tales como los Estados Unidos. Estas características limitan sustancialmente la capacidad de los accionistas de la Sociedad para vender sus acciones del todo o al precio deseado, lo cual puede afectar en forma negativa el precio de mercado y la liquidez de las mismas. Adicionalmente, la BMV opera un sistema mediante el cual la cotización de acciones de un determinado emisor puede suspenderse cuando exista volatilidad en su precio o volumen operado o por cambios en la oferta y la demanda de dichos valores que no sean consistentes con su comportamiento histórico y que no se puedan explicar a través de información que haya sido hecho pública conforme a las disposiciones emitidas por la CNBV.

***El precio de mercado de las Acciones de la Sociedad podría llegar a fluctuar en forma significativa y los inversionistas podrían perder la totalidad o una parte de su inversión.***

La volatilidad del precio de mercado de las Acciones de la Sociedad puede impedir que los inversionistas vendan sus Acciones a un precio igual o superior al pagado por las mismas. El precio de mercado de las Acciones de la Sociedad y la liquidez del mercado para las mismas pueden verse afectados de manera significativa por muchos factores, algunos de los cuales están fuera del control de la Sociedad y no guardan relación con su desempeño operativo. Dichos factores incluyen, entre otros:

- la volatilidad excesiva en el precio de mercado y el volumen de operación de los valores emitidos por otras empresas del sector, que no necesariamente guardan relación con el desempeño operativo de dichas empresas;
- percepciones de los inversionistas respecto a la perspectiva de la Sociedad y de su sector;
- diferencias entre los resultados financieros y de operación de la Sociedad y aquellos esperados por los inversionistas;
- los cambios en el nivel de utilidades o los resultados de operación;
- el desempeño operativo de empresas similares a la Sociedad;
- contratación o salida de personal clave;
- anuncios por parte de la Sociedad o de sus competidores de adquisiciones significativas, desinversiones, alianzas estratégicas, coinversiones, o compromisos de inversión;
- la promulgación de nuevas leyes o reglamentos, o los cambios de interpretación de las leyes y los reglamentos vigentes, incluyendo los lineamientos fiscales, aplicables a las operaciones de la Sociedad o a las Acciones;
- las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México, los Estados Unidos y el resto del mundo, incluyendo las derivadas de las guerras, los actos de terrorismo o las medidas adoptadas en respuesta a dichos hechos, y
- la situación y los acontecimientos de orden político, ya sea en México, los Estados Unidos u otros países.

Adicionalmente, la cotización de las acciones de la Sociedad en la BMV podría ser suspendida, e incluso cancelada, en caso de incumplimiento a los requisitos de mantenimiento, incluyendo el número mínimo de inversionistas, entrega de información periódica, entre otros, de conformidad con lo establecido en la LMV y las Disposiciones de

Carácter General, lo cual podría tener un impacto adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

***Las ofertas de valores futuras que confieran derechos más amplios a los otorgados por las Acciones, podrían limitar la flexibilidad operativa y financiera de la Sociedad, afectar en forma adversa el precio de mercado de las Acciones y diluir el valor de las mismas.***

En el futuro, la Sociedad podría emitir instrumentos de deuda o incurrir deuda adicional que confiera derechos más amplios a los conferidos por las Acciones. Dichos instrumentos de deuda y contrataciones de deuda adicionales podrían incluir compromisos que podrían limitar la flexibilidad operativa de la Sociedad y su capacidad para pagar dividendos a sus accionistas. Además, la Sociedad podría emitir valores convertibles o canjeables que otorguen derechos más amplios a los otorgados por las Acciones, incluyendo derechos preferentes para el pago de dividendos o distribuciones, lo cual podría provocar una dilución del valor de las Acciones. En virtud de que toda decisión de ofrecer nuevos valores de deuda o contratar deuda adicional, dependerá de la situación del mercado y otros factores que se encuentran fuera del control de la Sociedad, ésta no puede predecir o estimar el importe, la fecha o la naturaleza de dichos valores o deuda. Lo anterior podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de las Acciones o diluir el valor de las mismas.

***Los estatutos sociales de la Sociedad contienen disposiciones tendientes a evitar los cambios de control de la misma, y dichas disposiciones podrían impedir o aplazar cualquier adquisición de dicho control o afectar la liquidez de las Acciones de la Sociedad.***

Los estatutos sociales de Hoteles City Express contienen ciertas disposiciones tendientes a evitar cambios de control que requieren (i) la autorización del Consejo de Administración para que algún tercero adquiera una participación accionaria equivalente o mayor al 9.99% en la Sociedad, (ii) una vez alcanzado dicho porcentaje, la notificación al Consejo de Administración de adquisiciones que representen el 2.0% de las Acciones, y (iii) la autorización del Consejo de Administración (o en ciertos casos la asamblea de accionistas) para que algún tercero adquiera una participación mayor al 20.0% o que implique un cambio de control, o para que dos o más accionistas celebren acuerdos de voto respecto de Acciones que representen más del 20.0% o que implique un cambio de control, en cuyo caso, dichos adquirentes o contratantes, estarán obligados a realizar una oferta pública de adquisición de la totalidad de las Acciones representativas del capital social de la Sociedad a ciertos precios mínimos. Dichas disposiciones pueden disuadir a ciertos potenciales adquirentes de realizar una oferta o de tener éxito en obtener la autorización correspondiente de parte del Consejo de Administración (o en ciertos casos de la asamblea de accionistas). La persona cuya adquisición de acciones se lleve a cabo en contravención a las disposiciones tendientes a impedir los cambios de control previstas en los estatutos sociales de la Sociedad no podrá ejercitar los derechos corporativos correspondientes a dichas acciones, incluyendo específicamente el derecho de voto. Adicionalmente, el Consejo de Administración podrá acordar, entre otras, las siguientes medidas, (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuera posible, o (ii) que sean enajenadas las Acciones objeto de la adquisición, a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración.

*Los estatutos sociales de la Sociedad imponen restricciones a la capacidad de los extranjeros para invocar la protección de sus gobiernos en relación con sus derechos como accionistas de la misma.*

Los estatutos sociales de Hoteles City Express establecen que los accionistas extranjeros de la misma se considerarán como mexicanos en relación con las Acciones que adquieran, y respecto de los bienes, derechos, concesiones, participaciones e intereses de los que sea titular la Sociedad o que deriven de los contratos celebrados por la Sociedad con el gobierno mexicano. Además, se considerará que los accionistas extranjeros se han obligado a no solicitar la protección de sus gobiernos bajo pena, en caso contrario, de perder sus acciones en beneficio del gobierno mexicano. La ley exige que esta disposición se incluya en los estatutos sociales de todas las sociedades, a menos que dichos estatutos prohíban la adquisición de acciones por inversionistas extranjeros.

*El pago de dividendos y el monto de los mismos están sujetos a su aprobación por parte de los accionistas.*

Durante la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad debe presentar, para su aprobación, los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad por el año inmediato anterior. Una vez que dichos estados financieros hayan sido aprobados por los accionistas, éstos deberán determinar la forma en que se aplicarán las utilidades netas reflejadas en los mismos.

Después de la Oferta Global, el Consejo de Administración someterá a la consideración de la asamblea de accionistas el establecimiento de una política de dividendos. Como resultado de dicha política, es posible que en algunos años la Sociedad no pague dividendos, y que en otros años distribuya una porción sustancial de sus utilidades. En este último caso, el potencial de crecimiento de la Sociedad podría verse afectado. La política de dividendos que propondrá el Consejo de Administración se basará en distintos factores, incluyendo los resultados de operación, la situación financiera, las necesidades de flujo de efectivo y los planes de negocios de la Sociedad, así como en las implicaciones fiscales involucradas, la existencia de restricciones contractuales en sus documentos de financiamiento y los demás factores que el Consejo de Administración y los accionistas estimen oportunos. En cualquier caso, de conformidad con la ley, la Sociedad únicamente podrá distribuir utilidades una vez que hayan sido restituidas o absorbido las pérdidas sufridas en años anteriores y la distribución respectiva haya sido aprobada por sus accionistas.

Además, de conformidad con la ley, antes de pagar dividendos Hoteles City Express debe separar cuando menos el 5.0% de su utilidad neta para crear un fondo de reserva legal, hasta que el importe de dicho fondo equivalga a cuando menos el 20.0% del capital suscrito y pagado de la Sociedad. Los accionistas también podrán destinar otras cantidades a otras reservas, incluyendo a una reserva para la adquisición de acciones propias de la Sociedad. El resto de las utilidades, si las hubiere, podrán distribuirse en forma de dividendos.

*En el supuesto de que la Sociedad emita acciones adicionales en el futuro, la participación accionaria de los inversionistas podría verse diluida y el precio de cotización de las Acciones de la Sociedad podría disminuir.*

La Sociedad podría emitir acciones adicionales para financiar sus futuras adquisiciones o nuevos proyectos, o para otros fines corporativos de carácter general. Además, los accionistas actuales de la Sociedad podrían vender algunas de sus Acciones. Cualquier emisión, podría dar lugar a la dilución de la participación accionaria de los inversionistas y/o generar percepciones en el sentido de que dicha emisión o venta podría afectar en forma adversa el precio de mercado de sus Acciones.

***Hoteles City Express es una sociedad controladora y depende de los resultados de operación de sus subsidiarias.***

Hoteles City Express es una sociedad controladora sin operaciones independientes o activos sustanciales distintos al capital social de sus subsidiarias operativas. En consecuencia, depende de los resultados de operación de dichas subsidiarias y, en la medida que la Sociedad así lo apruebe, la posibilidad de repartir dividendos depende de la capacidad de las subsidiarias de la Sociedad para generar utilidades y decretar el pago de dividendos en favor de la Sociedad. Cada una de sus subsidiarias es una entidad legal distinta y, en ciertas circunstancias, algunas restricciones legales y contractuales, como son las derivadas de los contratos de financiamiento de sus subsidiarias, podrían limitar la capacidad de Hoteles City Express para obtener dividendos de sus subsidiarias. Adicionalmente, de conformidad con la legislación mexicana, las subsidiarias mexicanas de Hoteles City Express sólo pueden pagar dividendos (i) provenientes de las cuentas de utilidades retenidas incluidas en los estados financieros previamente aprobadas por la asamblea de accionistas correspondiente; (ii) después de que todas las pérdidas de ejercicios fiscales previos se hayan amortizado; y (iii) si han incrementado su reserva legal en un 5.0% anual de las utilidades netas, hasta que dicha reserva legal alcance el 20.0% del capital social de dicha subsidiaria. Cualquier cambio adverso en la situación financiera o en los resultados de operación de las subsidiarias de Hoteles City Express podría afectar la situación financiera de ésta última.

## **1.D) OTROS VALORES**

HCITY no cuenta con otros valores inscritos en el RNV o listados en otros mercados.

HCITY ha entregado y revelado en forma completa y oportuna información relativa a eventos relevantes e información periódica a partir de la fecha de su colocación conforme a los términos de la LMV y de las disposiciones de la Circular Única de Emisoras.

## **1.E) CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO**

A la fecha del presente Reporte Anual no han existido cambios significativos a los derechos de las Acciones de la Sociedad inscritos en el RNV.

## **1.G) DESTINO DE LOS FONDOS**

La Sociedad obtuvo recursos netos como resultado de la suscripción de las Acciones materia de la Oferta Pública Subsecuente que se llevó a cabo el 8 de octubre de 2014, después de deducir los descuentos y comisiones por colocación y los gastos de colocación aplicables, de \$2,491.4 millones M.N. al precio de colocación de \$23.50 M.N. por Acción.

La Sociedad ha comenzado y pretende continuar utilizando aproximadamente el 90% de los recursos netos derivados de la Oferta Pública Subsecuente primordialmente para continuar con sus planes de crecimiento y expansión en el número de nuevos hoteles, incluyendo para el desarrollo, puesta en marcha, operación y comercialización de futuros proyectos hoteleros en las regiones en las que opera Hoteles City Express, para la adquisición de inmuebles y para continuar con el desarrollo de las marcas de la cadena principalmente en México. Asimismo, la Sociedad utilizará recursos netos derivados de la oferta para continuar con la adquisición selectiva tanto de participaciones minoritarias en hoteles bajo el esquema de coinversión, como en la adquisición de hoteles de terceros con base en oportunidades específicas identificadas en las regiones donde opera, particularmente en las principales ciudades de México.

La Sociedad contempla destinar aproximadamente el 10% de los recursos netos derivados de la Oferta Pública Subsecuente para continuar invirtiendo en su plataforma de administración y operación hotelera, sus sistemas electrónicos de comercialización y de distribución de habitaciones, incluyendo inversiones en sistemas digitales, electrónicos y de tecnología en general, y para fines corporativos generales.

La Sociedad no ha destinado ni contempla destinar los recursos que se obtengan con motivo de la suscripción y pago de las Acciones materia de la Oferta Pública Subsecuente para (i) adquirir activos distintos a los del giro normal del negocio de la Sociedad, (ii) adquirir activos o negocios distintos al curso ordinario de negocios de la Sociedad, (iii) cumplir con las obligaciones adquiridas en ciertas promesas de compraventa referidas en las notas de los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014, y/o (iv)

amortizar anticipadamente cualesquiera deudas o pasivos contratados por la Sociedad fuera de los calendarios de amortización conforme a sus pasivos contratados previo a la Oferta Pública Subsecuente o adquiridos con posterioridad dentro de la operación normal de su negocio.

### **1.G) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO**

La información contenida en el presente Reporte Anual podrá ser consultada o ampliada en el sitio web <https://cityexpress.com/es/inversionistas>.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de dicha documentación y del presente reporte, solicitándola por escrito a la atención de:

**Abelardo Loscos y/o Santiago Mayoral**

Juan Salvador Agraz 69, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Del. Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348, México D.F.

Teléfono: 5249 8050 ext. 1810 y 1811

Correo electrónico: [aloscos@hotelescity.com](mailto:aloscos@hotelescity.com) y [smayoral@hotelescity.com](mailto:smayoral@hotelescity.com)



## **2) LA EMISORA**

### **2.A) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA**

La Sociedad fue fundada en abril de 2002 en México, Distrito Federal, por los señores Luis Eduardo Barrios Sánchez (actual Presidente del Consejo de Administración y Director General) y Francisco Javier Arce Gándara (actual Director de Desarrollo). En mayo de 2003, la Sociedad abrió su primer hotel en la ciudad de Saltillo, en el norte del país; y posteriormente, ese mismo año, abrió otros 4 hoteles, todos ellos bajo la marca City Express. En 2004, la Sociedad lanzó su marca City Suites y continuó creciendo rápidamente, abriendo 5 nuevos hoteles por año hasta 2007, contando para entonces con un total de 24 hoteles City Express y 2 hoteles City Suites. Con la apertura de su primer hotel en la ciudad de Toluca en 2008, la Sociedad lanzó su tercera marca, City junior. Los siguientes cinco años representaron un período de continua expansión durante el cual la Sociedad abrió un promedio de 9 nuevos hoteles por año bajo alguna de estas marcas. En 2012 la Sociedad abrió su primer hotel en el extranjero: un hotel City Express en San José, Costa Rica y en 2013 abrió su segundo hotel en Cali, Colombia. Asimismo, en 2011 la Sociedad celebró un contrato de coinversión con Inversiones HSG, mismo que se espera sirva de base para incursionar en Chile y Perú. Finalmente en el 2014 la Sociedad lanzó su nueva arquitectura de marca renombrando sus marcas existentes con el prefijo “Express” y se agregó una marca más con el concepto Plus, de esta forma, al cierre de 2014 la Sociedad contaba con 4 marcas bien definidas: City Express, City Express Plus, City Express Suites y City Express Junior.

Desde su fundación en 2002 y hasta 2010, la Sociedad fue capitalizada en cuatro ocasiones. Como parte de su tercera capitalización, en 2007 Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III (MSSSFIII), adquirió una participación accionaria no controladora en la Sociedad. En 2010, como parte de la cuarta capitalización de la Sociedad, el IFC (miembro del Grupo del Banco Mundial) y IFC-ALAC (una afiliada de IFC), WAMEX y otros inversionistas privados se convirtieron conjuntamente en accionistas de la Sociedad.

En junio de 2013, la Sociedad completó exitosamente una oferta pública mixta global. La porción primaria de dicha oferta consistió en 71,154,332 acciones ordinarias. La Sociedad obtuvo recursos provenientes de la oferta primaria por la cantidad de \$1,733.2 millones de pesos, mismos que fueron destinados para la expansión de su red, incluyendo el desarrollo, apertura, operación y marketing de 12 hoteles en México y 1 hotel en Colombia abiertos desde la fecha de la oferta pública. Así mismo, en octubre de 2014, Hoteles City Express concretó una oferta pública subsecuente de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores. La oferta fue 100% y se emitieron 109,696,093 acciones por un monto bruto total de \$2,577.9 millones de pesos

Al cierre de 2014, la Sociedad contaba con 96 hoteles en operación y tiene planeado abrir entre 18 y 20 nuevos hoteles en el transcurso de 2015 a lo largo de la República Mexicana.

El programa de lealtad City premios de la Sociedad entró en operación desde el primer año de operaciones de la Sociedad. Como parte de dicho programa, la Sociedad ha formado asociaciones comerciales con diversas empresas líderes en sus respectivas industrias, incluyendo los sectores menudeo, aviación y transporte, a través de las cuales los miembros del programa pueden acumular puntos transferibles y utilizarlos para adquirir bienes y servicios de las aerolíneas, arrendadoras de automóviles y otros participantes.

La Sociedad se enorgullece de ofrecer alojamiento cómodo y apegado a los estándares internacionales de seguridad y calidad. Además, sus hoteles incorporan los criterios de diseño necesarios para obtener el certificado LEED. En 2010, el hotel City Express en San Luis Potosí se convirtió en el primer hotel en América Latina en recibir el certificado LEED Plata. Además, en 2012 la Sociedad se convirtió en la primera empresa reconocida en el mundo con el certificado EDGE de la IFC que la Sociedad recibió por el City Express de Villahermosa, y es la primera cadena hotelera a nivel mundial en suscribirse al programa de certificación de Biosphere Responsible Tourism, desarrollado por el Instituto de Turismo Responsable, una asociación sin fines de lucro perteneciente a la Organización Mundial del Comercio (World Trade Organization) y con el respaldo de la Fundación de las Naciones Unidas y el Programa Ambiental de las Naciones Unidas. La Sociedad espera que todos sus hoteles cuenten con la certificación del programa de Biosphere Responsible Tourism para 2016.

## **Capacidad de Desarrollo de Hoteles Líder en el Mercado**

### *Construcción y desarrollo de hoteles*

Los hoteles de la Sociedad son principalmente construcciones y desarrollos nuevos. Al 31 de diciembre de 2014, tan sólo cuatro de los hoteles de la Sociedad constituían remodelaciones de propiedades preexistentes. Lo anterior es resultado de la experiencia de su equipo en el desarrollo y supervisión de hoteles y la capacidad de presupuestar adecuadamente los insumos relacionados con la construcción de nuevas propiedades. En ese sentido, la Sociedad considera que es más eficiente en términos de costo el desarrollo de nuevas unidades hoteleras que la remodelación de edificios de calidad deficiente, los cuales forman principalmente la infraestructura hotelera del segmento de servicios limitados en México actualmente. Además, el desarrollo de nuevas unidades le permite a la Sociedad mantener sus estándares de calidad, seguridad y eficiencia operativa y alcanzar su ROIC objetivo. No obstante lo anterior, la Sociedad podría participar en la adquisición de hoteles de terceros con base en oportunidades específicas y estratégicas.

El esquema de crecimiento en proyectos hoteleros de la Sociedad está respaldado por ciertos terrenos que la Sociedad ha adquirido para su futuro desarrollo y construcción. La Sociedad selecciona estratégicamente los terrenos de sus hoteles con base en las estimaciones de desarrollo económico, los indicadores de inversión por sector e industria,

así como por estudios de mercado en relación con el sitio específico, y su estrategia de cobertura geográfica y de mercado en general. La Sociedad considera que como resultado de ello, su flujo de proyectos de desarrollo es más seguro y predecible. Los terrenos se mantienen en reserva durante un período de tiempo que varía dependiendo de las oportunidades de mercado, pudiendo ser de entre 5 o 6 semanas hasta 24 meses. La Sociedad ha identificado algunos de sus terrenos como aptos para el desarrollo de más de una marca hotelera. Una vez que se adquiere un terreno, éste atraviesa el proceso de obtención de permisos, incluyendo, en ocasiones, la obtención del permiso de uso de suelo, el cual varía dependiendo de los requisitos municipales, estatales o federales aplicables. A la fecha, los terrenos adquiridos por la Sociedad se encuentran en distintas etapas del proceso de obtención de permisos. Además, la Sociedad ha adquirido terrenos en Colombia y Chile, para detonar sus planes de expansión en esos países. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no había recibido respuesta negativa a sus solicitudes de permisos para la construcción y desarrollo de sus terrenos.

La construcción de los hoteles de la Sociedad está contratada con empresas constructoras independientes que son seleccionados a través de procesos de licitación transparentes y bien organizados con base en criterios de costo proyectado y en la experiencia, historial y capacidad técnica de dichos contratistas. El proceso de construcción en sí, es supervisado muy de cerca por el equipo de desarrollo de la Sociedad, que cuenta con una amplia experiencia. Los contratistas se adhieren a manuales de construcción sumamente detallados, desarrollados por la Sociedad para cada una de sus cuatro marcas, los cuales incluyen especificaciones precisas en cuanto a construcción, instalaciones, acabados y equipamiento. Esto no sólo ayuda a aumentar la probabilidad de mantener la consistencia en el desarrollo de nuevos hoteles a lo largo de la cadena, sino que minimiza los costos y las demoras inherentes a la necesidad de hacer adaptaciones. En promedio, la construcción de un hotel de la Sociedad, desde el inicio de las excavaciones hasta su apertura, involucra entre 6 y 11 meses. Además, el constante flujo de proyectos de construcción y la escala de expansión de la Sociedad, le permiten capturar los beneficios derivados de sus economías de escala y negociar términos contractuales y precios preferentes, lo que a su vez contribuye a la eficiencia de sus costos de construcción.

La Sociedad también participa de manera selectiva, aunque no parte de su estrategia principal de negocios, en proyectos inmobiliarios de uso mixto, tales como la combinación de hoteles con un número limitado de locales comerciales o espacios para oficina, cuando así lo permite el entorno inmobiliario. Actualmente, este tipo de proyectos involucran menos de aproximadamente 10.0% de los hoteles de la Sociedad; y aproximadamente la mitad de los mismos pertenecen en 100% a la Sociedad, mientras que el resto constituyen coinversiones.

Dependiendo de su marca, el costo promedio de construcción de cada nuevo hotel de la Sociedad varía debido a las diferentes especificaciones de tamaño, decoración y equipamiento. El costo promedio total de desarrollo por habitación (incluyendo terreno, construcción, equipamiento y gastos relacionados con la puesta en marcha de la unidad hotelera) de la marca *City Express* durante el periodo comprendido entre 2011 y 2013, excluyendo los hoteles ubicados en la Ciudad de México y Costa Rica y Colombia, ascendió aproximadamente a \$598,000 M.N. Dicho costo incluye los costos relacionados con la adquisición del terreno, equipamiento y mobiliario, así como los gastos de apertura

del hotel. La Sociedad no observó incrementos relevantes en sus costos promedio de desarrollo durante 2014.

### ***Remodelaciones y Mejoras***

Hoteles City Express cuenta igualmente con un programa y lineamientos estrictos al momento de implementar remodelaciones de propiedades preexistentes, así como para efectuar mejoras de mantenimiento que son requeridas en sus propiedades. Lo anterior permite a la Sociedad mantener un efectivo control sobre costos relacionados con dichas remodelaciones y actualizaciones de propiedades. Conforme el portafolio de hoteles propios o en coinversión que se catalogan como Hoteles Establecidos va creciendo año con año, la implementación de mejoras, remodelaciones y actualizaciones de propiedades se vuelve más relevante para la Sociedad. Dependiendo del nivel de ocupación y de la ubicación que tienen las propiedades, se requiere mayor atención al mantenimiento y a la inversión que se tiene que dedicar para mantener los hoteles con estándares de calidad que sean consistentes a través de toda la cadena. Respecto de hoteles administrados, la implementación de dichas mejoras, remodelaciones y actualizaciones se encuentra regulada dentro de los contratos que celebra la Sociedad con los propietarios de los hoteles, a efecto de que ocurran en los momentos que Hoteles City Express anticipa, con base en su previa experiencia en el manejo de hoteles, debe llevarse a cabo.

### ***Proyectos en proceso de desarrollo***

La Sociedad considera que el tamaño actual del mercado en México ofrece un amplio potencial para desarrollar hoteles adicionales en los segmentos de viajeros de negocios económico y budget. La Sociedad estima que actualmente cuenta con capacidad para desarrollar aproximadamente entre 18 y 20 hoteles por año, aunque el número máximo de hoteles desarrollados en un año a lo largo de su historia es 14.

La Sociedad inició su expansión hacia otros países de América Latina con la celebración de un contrato de coinversión con Hospiteum en 2010 y la apertura de su primer hotel en San José, Costa Rica, en noviembre de 2012 y en Cali, Colombia en diciembre de 2013. En junio de 2013, con motivo de la oferta pública inicial de las Acciones de la Sociedad, una subsidiaria de la Sociedad adquirió las acciones de Hospiteum en dicha coinversión a cambio de acciones de la Sociedad, por lo que ahora Hospiteum, indirectamente, es uno de los accionistas de la Sociedad. Además, en 2011 la Sociedad celebró un contrato de coinversión con IHSG para servir como base de su expansión a Chile y Perú. La Sociedad ha adquirido 8 terrenos (en específico en Colombia y Chile) para posicionar su esquema de proyectos de desarrollo internacional. A la fecha de publicación del presente Reporte Anual, dos proyectos ubicados en dichos terrenos, uno en Bogotá, Colombia y uno en Santiago, Chile han iniciado construcción.

## **Experiencia en Distribución y Franquicias**

### ***Mercadotecnia y reservaciones***

Las operaciones de la Sociedad están centralizadas en sus oficinas centrales en la Ciudad de México, desde las cuales monitorea la comercialización, el desempeño y los datos de operación de sus hoteles en tiempo real. En virtud de que su sistema centralizado abarca la totalidad de su inventario hotelero, la Sociedad puede monitorear su información comercial, de ventas, operativa y verificar la disponibilidad de cada habitación en su red.

A través de esta plataforma electrónica centralizada, la Sociedad puede tomar decisiones y hacer ajustes en forma instantánea, incluyendo, por ejemplo, para ofrecer promociones en ventas y de otra naturaleza a determinados tipos de huéspedes. Como parte de esta plataforma, la Sociedad opera un sistema centralizado de reservaciones que administra la renta de habitaciones, los contratos con huéspedes corporativos, los pedidos a proveedores independientes y las operaciones de comercio electrónico. La administración de este sistema está a cargo de la dirección comercial y de servicio de franquicia, en tanto que el área de ventas en la oficina central es responsable de negociar los contratos con los huéspedes corporativos en lo individual y los ejecutivos de ventas en los hoteles para cada localidad en particular.

La Sociedad recibe las reservaciones centrales y locales principalmente por medio de cuatro canales: (i) ventas directas a clientes, incluyendo a través de la central telefónica de reservaciones City express que funciona las 24 horas del día, de su página web, de aplicaciones para aparatos móviles y de los huéspedes que llegan a los hoteles sin haber hecho reservación; (ii) agentes independientes, incluyendo agentes de viajes, portales de internet (*Online Travel Agencies*), consorcios de viajes y globalizadores (*Global Distribution Systems*), plataformas digitales de distribución hotelera; (iii) cuentas corporativas a través de las cuales las empresas comprometen un volumen elevado de noches de hotel por año, a cambio de una tarifa diaria negociada; y (iv) alianzas comerciales, incluyendo, por ejemplo, con aerolíneas tales como Aeroméxico, Interjet y Avianca-Taca, a través de las cuales los huéspedes pueden reservar simultáneamente sus vuelos y sus noches de hotel.

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tenía celebrados más de 7,500 contratos con cuentas corporativas así como convenios locales directamente realizados por los hoteles, mismos que representaron aproximadamente el 60.0% de los cuartos noche ocupados a esta fecha. Estos contratos abarcan desde la venta de una sola noche a nivel local, hasta la venta de noches en diversos hoteles o en toda la cadena.

### ***Programas de lealtad***

La Sociedad cuenta con un programa de lealtad denominado *City premios*, que crece continuamente a un ritmo acelerado. Este programa cuenta actualmente con políticas de beneficios para sus afiliados como por ejemplo la acumulación de puntos y canje en los hoteles de la Sociedad o la utilización de los mismos para la adquisición de otros bienes o servicios en tiendas departamentales, centros de entretenimiento, arrendadoras de automóviles y otros establecimientos comerciales, incluyendo cadenas de empresas internacionales en México tales como Walmart, Six Flags, Sodexo y empresas nacionales tales como Liverpool, Sanborns y Cinépolis, entre otras. Algunos de estos esquemas de colaboración, como en el caso de Aeroméxico, permiten que los miembros del programa acumulen y utilicen puntos transferibles tanto a través de la Sociedad como del socio respectivo. Actualmente, las reservaciones efectuadas a través del programa de lealtad *City*

*premios* representan aproximadamente el 10.0% del total de noches vendidas por la Sociedad, lo que en opinión de la Sociedad refleja la creciente identificación por parte de los consumidores de sus marcas.

### **Eficiencia operativa**

**Administración.** El equipo directivo de la Sociedad cuenta en conjunto con más de 100 años de experiencia en la industria hotelera. La dirección de las operaciones de la Sociedad se lleva a cabo desde sus oficinas corporativas en la Ciudad de México, donde se controlan todos los aspectos relacionados con el desempeño, la calidad y el servicio de atención a los huéspedes de sus hoteles.

**Monitoreo.** El departamento de administración central de la Sociedad monitorea sus hoteles, recaba y analiza la información generada por los mismos y establece puntos de referencia en cuanto a sus operaciones. Este grupo, en conjunto con el equipo de administración corporativa, elabora mensualmente los estados financieros de la Sociedad e identifica oportunidades para incrementar la productividad de los hoteles. Además, con el objeto de aumentar la probabilidad de la eficiencia y exactitud de la información operativa y contable, los equipos de contabilidad y auditoría interna proporcionan apoyo por lo que respecta al monitoreo de los gastos.

**Ventas y mercadotecnia.** El departamento de ventas de la Sociedad es responsable de monitorear el desempeño de cada hotel y el de su mercado local. Los datos recabados por este equipo incluyen los Índices de Ocupación y las ADR de los hoteles de la Sociedad, así como información comparable recabada de manera informal de sus competidores en cada mercado. Con base en la información analizada, el departamento de ventas elabora presupuestos mensuales y planes de negocios anuales sumamente detallados para cada hotel. El equipo de ventas también establece los precios con base en los indicadores de desempeño. Los equipos de ventas y mercadotecnia trabajan al unísono, empleando toda una gama de iniciativas en materia de mercadotecnia para promover las marcas de la Sociedad a nivel tanto local como nacional.

**Control de calidad.** La Sociedad utiliza diversos sistemas de control de calidad para aumentar la probabilidad de que sus huéspedes reciban un servicio consistente y de alta calidad. La Sociedad cuenta con un departamento especializado en las funciones de atención al cliente y control de calidad; y el equipo de administración realiza visitas sorpresa a los hoteles y, con base en la información recabada, evalúa los servicios, estándares e imagen de cada hotel, así como el nivel de apego del personal administrativo del hotel, a los lineamientos, las políticas y los procedimientos generales de la Sociedad. Además, la Sociedad utiliza un programa de “huésped incógnito” operado por consultores externos, que evalúan las instalaciones y el servicio de los hoteles de la Sociedad llegando como huéspedes de forma anónima. La Sociedad ofrece a cada huésped, al momento de registrar su salida del hotel, la oportunidad de participar en una encuesta electrónica; y revisa y atiende las quejas y los comentarios proporcionados a su personal, a través de su página web o a través de páginas web operadas por terceros especializados en la industria, tales como TripAdvisor.

**Personal.** El departamento de recursos humanos de la Sociedad es responsable de garantizar que el personal de los hoteles esté debidamente capacitado y entrenado, utilizando para ello una amplia gama de métodos de capacitación, incluyendo capacitación en grupo, programas de desarrollo individual y asesoramiento de parte de sus compañeros de trabajo. La Sociedad cuenta con una gran cantidad de manuales para empleados, que aumentan la probabilidad que el personal de todos sus hoteles cuente con nivel de capacitación estandarizado. Además, la Sociedad monitorea la capacitación de cada uno de sus empleados a través de programas de aprendizaje por medios electrónicos.

**Abastecimiento.** El tamaño de su red hotelera le permite a la Sociedad administrar eficientemente los insumos requeridos por todos sus hoteles. Aunque la Sociedad se abastece de muchos de estos productos en forma centralizada para aprovechar las ventajas en precios derivadas de la colocación de pedidos de gran escala, también adquiere productos a nivel local, tales como los alimentos para sus desayunos, cuando ello le representa una mayor eficiencia en costos.

### **Sistemas y tecnología**

La Sociedad considera que el uso de modernos y sofisticados sistemas tecnológicos es esencial para el éxito de sus operaciones. La Sociedad invierte continuamente en la modernización de sus sistemas y evalúa periódicamente las ventajas de nuevas plataformas tecnológicas tanto para la administración de sus hoteles como para la comercialización de los mismos. Las distintas plataformas electrónicas utilizadas por la Sociedad le permiten monitorear las operaciones de sus hoteles y adaptarse al mercado en tiempo real, administrar sus distintos canales de reservaciones e inventarios de habitaciones desde un punto central, y responder a las necesidades y preguntas de sus huéspedes desde cualquier punto de su red. Este conjunto de tecnologías le permite a la Sociedad optimizar sus precios y mantener estándares de calidad consistentes en todos sus hoteles. Además, la Sociedad ha desarrollado aplicaciones digitales, de Internet y para aparatos móviles que permiten a los huéspedes efectuar y modificar sus reservaciones según su conveniencia. Las aplicaciones tecnológicas y digitales creadas por la Sociedad han sido bien acogidas por los huéspedes y las personas que han adoptado de manera anticipada dicha manera de reservar en México y aproximadamente el 13.0% de sus reservaciones en 2013 se realizaron por medio del sitio web de la Sociedad o de su aplicación para dispositivos móviles y City Access, el sistema de reservaciones por internet de Hoteles City Express. La Sociedad también tiene la intención de continuar invirtiendo, directa o indirectamente, en plataformas que desarrollan u operan sistemas comerciales de distribución y venta de alojamiento a nivel nacional e internacional.

### **Estacionalidad**

Una gran parte de la industria hotelera es de carácter estacional por naturaleza. Sin embargo, Hoteles City Express se concentra principalmente en los viajeros de negocios; y su cobertura geográfica, incluye zonas tanto urbanas como suburbanas, lo que implica que la mayoría de sus operaciones no se ven afectadas por los factores estacionales que generalmente impactan la hotelería dirigida a turismo vacacional. La Sociedad estima que aproximadamente 10% de sus operaciones depende del turismo, y que su giro de negocios depende en mucha mayor medida de la situación económica del país y su PIB. A pesar de

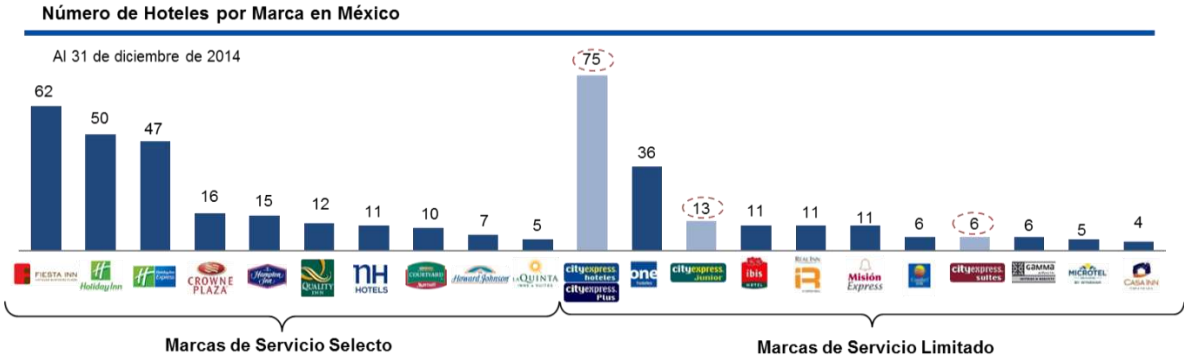
lo anterior, los niveles de ocupación de los hoteles de la Sociedad tienden a experimentar fluctuaciones durante la época navideña, desde mediados del mes de diciembre hasta mediados del mes de enero.

**Competencia**

El mercado en el que opera la Sociedad se caracteriza por una fuerte competencia. Las cadenas hoteleras con mayor presencia en México son Grupo Posadas e InterContinental Hotels Group (IHG), las cuales operan varias marcas que compiten con los hoteles de la Sociedad (incluyendo Fiesta Inn, y One, en el caso de Grupo Posadas; y Holiday Inn y Holiday Inn Express, por lo que respecta a IHG). Las cadenas hoteleras que operan en México cuentan con diversas marcas que están orientadas al mismo tipo de clientes, los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, que las opciones de alojamiento ofrecidas por la Sociedad. Los hoteles *City Express* compiten con marcas tales como Microtel, Fairfield Inn y Sleep Inn. Los hoteles *City Express Suites* compiten, entre otras marcas, con Holiday Inn, Courtyard, Calinda, Misión, Fiesta Inn y Garden Inn. Los hoteles *City Express junior* compiten con marcas como One e Ibis, entre otras.

En tanto que algunas marcas de la competencia, tales como la marca Fiesta Inn, de Grupo Posadas, están bien establecidas en México, otras cuentan todavía con una presencia limitada. Por ejemplo, al 31 de diciembre de 2014, la compañía, basada en información pública obtenida directamente de los sitios web de sus competidores, estimaba que Garden Inn (Hilton) tenía cuatro hoteles en operación, Comfort Inn (Choice) tenía seis hoteles en operación, Ibis (Accor) tenía once hoteles en operación, Real Inn (Grupo Real Turismo) tenía once hoteles en operación, y One (Posadas) tenía treinta y seis hoteles en operación.

La siguiente gráfica muestra los hoteles pertenecientes a ciertas marcas que competían con la Sociedad al 31 de diciembre de 2014.



Fuente: Información pública, páginas web corporativas y anuncios de prensa.



No obstante el interés de las cadenas de hoteles por incrementar su participación de mercado en el segmento de servicios limitados, la mayoría de los hoteles económicos y budget siguen siendo independientes y no están afiliados a marcas de cadenas hoteleras. Uno de los aspectos fundamentales de la estrategia de negocios de la Sociedad consiste en promover sus opciones de oferta de alojamiento como sustitutas del inventario altamente obsoleto e inconsistente ofrecido por este tipo de hoteles independientes.

Así mismo, existen intentos y proyectos de negocio en la actual industria hotelera consistente en la afiliación a una franquicia por parte de hoteles ya existentes que conservan el control de su propia operación bajo estándares abiertos de una marca en particular. Este esquema permite a los hoteles existentes el acceso a los canales de distribución de dicha marca, posibles mejores negociaciones con mayoristas, agencias y sitios especializados así como el aval y respaldo a una marca que puede llegar a ser reconocida por los clientes.

Lo mismo ocurre con nuevas plataformas de distribución tecnológica que ofrecen servicios de alojamiento distintos a los ofrecidos por la Sociedad pero en algunos casos dentro de los mismos segmentos en los que se desarrollan sus servicios

## **2.B) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

### **i) Actividad Principal**

La Sociedad se dedica al desarrollo, la administración y la franquicia de hoteles de servicio limitado propios, en coinversión, arrendados o pertenecientes a terceros, al amparo de 4 distintas marcas orientadas a los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tenía en operación 96 hoteles con un total de 10,929 habitaciones.

*Hoteles propios.* Históricamente, la Sociedad se concentra principalmente en la operación de hoteles propios. Los hoteles propios pertenecen en un 100.0% a la Sociedad y sus resultados están consolidados en los estados financieros de la Sociedad. Los hoteles propios son financiados con una combinación de capital y, en menor medida, de deuda bancaria. Con anterioridad al inicio del proyecto, se aprueba un aumento de capital en la subsidiaria propietaria del activo por la totalidad del monto que se considera necesario para desarrollar, construir, equipar y poner en marcha el hotel, y se van realizando pagos bajo dicho aumento conforme se requiere el capital para llevar a cabo las actividades anteriores. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad era propietaria de 35 hoteles.

*Hoteles en coinversión.* Por lo general, la Sociedad es propietaria de al menos el 50.0% de los hoteles en coinversión, y el resto pertenece a socios locales que con frecuencia aportan el terreno y/o capital para el desarrollo del proyecto y conocimientos sobre el mercado local. La Sociedad capitaliza sus hoteles en coinversión mediante aumentos de capital como se describió anteriormente en “Hoteles propios”. La Sociedad incluye en esta categoría sus coinversiones en América Latina bajo la marca City Express. Los hoteles bajo coinversión

están consolidados en los estados financieros de la Sociedad; y la participación no controladora correspondiente está reflejada en su balance general. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad era co-inversionista en 25 hoteles.

**Hoteles arrendados.** La Sociedad también arrienda hoteles propiedad de terceros, incluyendo los inmuebles sobre los que están construidos. Por lo general, los contratos de arrendamiento tienen una vigencia de 15 años que puede prorrogarse en una ocasión por un plazo adicional de 5 años. La Sociedad está obligada a pagar una renta fija que depende en parte del costo total de desarrollo y operación del hotel (incluyendo tanto el terreno como el edificio); y en algunos casos debe pagar ciertas cantidades variables adicionales que consisten en un porcentaje de los ingresos generados por las habitaciones. Los ingresos y la utilidad de operación de los hoteles arrendados están consolidados en los estados financieros de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad operaba 12 hoteles arrendados.

**Hoteles administrados.** La Sociedad celebra contratos de administración con propietarios de hoteles. Por lo general, estos contratos tienen una vigencia de cuando menos 15 años que puede prorrogarse en 2 ocasiones por un plazo adicional de 5 años cada una. Los contratos de administración también contienen un derecho de preferencia a favor de las subsidiarias operativas de la Sociedad, lo que le otorga a esta última un derecho de prioridad para adquirir el hotel que se administra en caso de que el propietario decida venderlo. La Sociedad asume la responsabilidad de la administración del hotel administrado, incluyendo por lo que respecta a ventas, mercadotecnia, reservaciones y el establecimiento del ADR. Además, la Sociedad administra estos hoteles de acuerdo con sus especificaciones comerciales y operativas y sus estrictos estándares de calidad. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad administraba 19 hoteles.

**Hoteles otorgados en franquicia.** La Sociedad otorga una franquicia sobre sus marcas a terceros propietarios de hoteles con quienes la Sociedad celebra un contrato de franquicia y les otorga una licencia de uso de sus marcas con una vigencia mínima de 15 años que puede prorrogarse en 2 ocasiones por un plazo adicional de 5 años cada una. La Sociedad no está involucrada en la administración de los hoteles bajo el esquema de franquicia; sin embargo, el propietario debe cumplir con las especificaciones comerciales y operativas, apegarse a los estrictos estándares de calidad de la Sociedad y participar en todos los programas de ventas y mercadotecnia de la misma. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tenía 5 hoteles otorgados en franquicia.

Salvo por los 5 hoteles otorgados en franquicia, el desarrollo y la administración de todos los hoteles integrantes del portafolio de la Sociedad están a cargo del equipo responsable de la gestión y administración de la misma, independientemente de sus respectivos esquemas de propiedad.

La siguiente tabla muestra el número de hoteles y habitaciones de la Sociedad de acuerdo al esquema de propiedad y su marca, al 31 de diciembre de 2014.

	Número de Hoteles 2014	Número de Cuartos 2014
<b>Hoteles Propios</b>	<b>35</b>	<b>4,271</b>
City Express	27	3,252
City Express Plus	4	558
City Junior	3	370
City Suites	1	91
<b>Hoteles en Coinversión</b>	<b>25</b>	<b>2,893</b>
City Express	19	2,252
City Express Plus	1	159
City Junior	3	371
City Suites	2	111
<b>Hoteles en Arrendamiento</b>	<b>12</b>	<b>1,264</b>
City Express	6	709
City Express Plus	0	0
City Junior	5	529
City Suites	1	26
<b>Hoteles en Administración</b>	<b>19</b>	<b>2,019</b>
City Express	16	1,745
City Express Plus	0	0
City Junior	1	109
City Suites	2	165
<b>Hoteles en Franquicia</b>	<b>5</b>	<b>482</b>
City Express	3	288
City Express Plus	1	89
City Junior	1	105
City Suites	0	0
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>10,929</b>

La tabla que se muestra a continuación contiene el listado de nuestros hoteles al cierre del 31 de diciembre de 2014 incluyendo, marca, plaza, tipo de propiedad, fecha de apertura y número de cuartos. <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Las propiedades marcadas con \* representan hoteles internacionales

Hoteles City Express

<u>Hotel</u>	<u>Estado</u>		<u>Tipo de Propiedad</u>	<u>Fecha de Apertura</u>	<u>Número de Cuartos</u>
Saltillo	Coahuila		Propio	mayo 2003	120
San Luis	San Luis Potosí		Propio	julio 2003	120
Monterrey Santa Catarina	Nuevo León		Propio	octubre 2003	105
Querétaro	Querétaro		Propio	noviembre 2003	121
León	Guanajuato		Propio	diciembre 2003	120
Puebla	Puebla		Propio	mayo 2004	124
Nuevo Laredo	Tamaulipas		Administrado	agosto 2004	107
Ciudad Juárez	Chihuahua	50%	Coinversión	octubre 2004	114
Irapuato	Guanajuato		Propio	noviembre 2004	104
Reynosa	Tamaulipas	50%	Coinversión	febrero 2005	104
Cancun	Quintana Roo		Arrendado	marzo 2005	128
Tepatitlán	Jalisco		Administrado	abril 2005	80
Tuxtla Gutiérrez	Chiapas		Franquicia	diciembre 2005	124
Chihuahua	Chihuahua		Franquicia	marzo 2006	104
Guadalajara	Jalisco		Propio	julio 2006	145
Tampico	Tamaulipas	50%	Coinversión	noviembre 2006	124
Mexicali	Baja California		Propio	diciembre 2006	117
Toluca	Estado de México		Propio	diciembre 2006	141
EBC Reforma	Ciudad de México (D.F.)		Propio	enero 2007	70
Hermosillo	Sonora	50%	Coinversión	abril 2007	120
Celaya	Guanajuato		Arrendado	mayo 2007	104
Coatzacoalcos	Veracruz	50%	Coinversión	agosto 2007	118
Tepozotlán	Estado de México		Arrendado	diciembre 2007	109
Mazatlán	Sinaloa		Administrado	junio 2008	110
Morelia	Michoacán		Franquicia	julio 2008	60
Lázaro Cárdenas	Michoacán		Propio	noviembre 2008	119
Puebla la Angelópolis	Puebla	50%	Coinversión	noviembre 2008	118
Tijuana Río	Baja California		Administrado	diciembre 2008	131
Silao	Guanajuato		Propio	diciembre 2008	121
Monterrey Aeropuerto	Nuevo León		Propio	diciembre 2008	130
Tula	Hidalgo		Administrado	marzo 2009	103
Los Mochis	Sinaloa		Propio	junio 2009	124
Zacatecas	Zacatecas		Administrado	junio 2009	109
Veracruz	Veracruz		Arrendado	septiembre 2009	124
Saltillo Sur	Coahuila		Administrado	diciembre 2009	107
Poza Rica	Veracruz	50%	Coinversión	marzo 2010	118
Nogales	Sonora		Propio	noviembre 2010	109
San Luis Univ.	San Luis Potosí	50%	Coinversión	diciembre 2010	109
Minatitlán	Veracruz	50%	Coinversión	marzo 2011	109
Mérida	Yucatán	50%	Coinversión	abril 2011	130
Torreón	Coahuila		Administrado	mayo 2011	115
Culiacan	Sinaloa	50%	Coinversión	junio 2011	133
Aguascalientes	Aguascalientes		Propio	agosto 2011	123
Buenavista	Ciudad de México (D.F.)		Administrado	septiembre 2011	103
Playa del Carmen	Quintana Roo	50%	Coinversión	septiembre 2011	135
Puebla Autopista	Puebla	50%	Coinversión	octubre 2011	108
Manzanillo	Colima		Propio	noviembre 2011	116
Ciudad del Carmen	Campeche	50%	Coinversión	diciembre 2011	129
Ciudad Obregon	Sonora		Propio	enero 2012	120
Campeche	Campeche		Propio	abril 2012	110
Villahermosa	Tabasco		Propio	julio 2012	155
Queretaro Jurica	Querétaro	50%	Coinversión	septiembre 2012	135
Durango	Durango	50%	Coinversión	octubre 2012	120
San José*	Costa Rica		Propio	noviembre 2012	134
Xalapa	Veracruz		Administrado	diciembre 2012	126
Tijuana Insurgentes	Baja California		Propio	diciembre 2012	127
Chetumal	Quintana Roo		Arrendado	marzo 2013	109
Oaxaca	Oaxaca		Administrado	octubre 2013	103
Salina Cruz	Oaxaca		Administrado	octubre 2013	116
La Paz	Baja California Sur		Propio	diciembre 2013	124
Cali*	Colombia		Propio	diciembre 2013	127
Cananea	Sonora	50%	Coinversión	diciembre 2013	98
Irapuato Norte	Guanajuato	50%	Coinversión	diciembre 2013	122
Tehuacan Puebla	Puebla		Administrado	marzo 2014	108
Dos Bocas Tabasco	Tabasco	50%	Coinversión	mayo 2014	108
Monterrey Norte	Nuevo León		Administrado	agosto 2014	115
D.F. Central de Abastos	Ciudad de México (D.F.)		Arrendado	septiembre 2014	135
Apizaco	Tlaxcala		Administrado	septiembre 2014	104
Cd Victoria	Tamaulipas		Administrado	octubre 2014	108
Matamoros	Tamaulipas		Propio	diciembre 2014	113
Salamanca	Guanajuato		Propio	diciembre 2014	113

*Hoteles City Express Plus*

<u>Hotel</u>	<u>Estado</u>	<u>Tipo de Propiedad</u>	<u>Fecha de Apertura</u>	<u>Número de Cuartos</u>
Insurgentes Sur	Ciudad de México (D.F.)	Propio	julio 2007	159
El Angel	Ciudad de México (D.F.)	Propio	enero 2009	137
Santa fe	Ciudad de México (D.F.)	92% Coinversión	junio 2013	159
Patio Universidad Satélite	Ciudad de México (D.F.)	Propio	diciembre 2013	124
	Ciudad de México (D.F.)	Franquicia	octubre 2014	89
Monterrey Nuevo Sur	Nuevo León	Propio	diciembre 2014	138

*Hoteles City Express Suites*

<u>Hotel</u>	<u>Estado</u>	<u>Tipo de Propiedad</u>	<u>Fecha de Apertura</u>	<u>Número de Cuartos</u>
Anzures	Ciudad de México (D.F.)	Arrendado	Abril 2004	26
Querétaro	Querétaro	Administrado	Diciembre 2005	45
Toluca	Estado de México	Propio	Diciembre 2008	91
San Luis Potosi	San Luis Potosí	Administrado	Julio 2012	120
Santa fe	Ciudad de México (D.F.)	92% Coinversión	Agosto 2013	39
Puebla Autopista	Puebla	Coinversión	Septiembre 2014	72

*Hoteles City Express Junior*

<u>Hotel</u>	<u>Estado</u>	<u>Tipo de Propiedad</u>	<u>Fecha de Apertura</u>	<u>Número de Cuartos</u>
Toluca	Estado de México	Arrendado	Febrero 2008	106
Mexicali	Baja California	Propio	Febrero 2009	106
Chihuahua	Chihuahua	Franquicia	Marzo 2009	105
Tijuana	Baja California	50% Coinversión	Junio 2009	134
Cancún	Quintana Roo	Arrendado	Noviembre 2009	106
Tlaquepaque	Jalisco	Arrendado	Febrero 2010	107
Ciudad Juárez	Chihuahua	Propio	Marzo 2010	128
Veracruz	Veracruz	Arrendado	Julio 2011	104
Tuxtla Gutierrez	Chiapas	Arrendado	Octubre 2011	106
Puebla Autopista	Puebla	50% Coinversión	Diciembre 2013	113
Ciudad del Carmen Isla de Tris	Campeche	Administrado	Febrero 2014	109
Ciudad del Carmen	Campeche	50% Coinversión	Febrero 2014	124
Villahermosa	Tabasco	Propio	Diciembre 2014	136

**ii) Canales de Distribución**

Las operaciones de la Sociedad están centralizadas en sus oficinas centrales en la Ciudad de México, desde las cuales supervisa el desempeño y los datos de operación de sus hoteles en tiempo real. En virtud de que su sistema centralizado abarca la totalidad de su inventario hotelero, la Sociedad puede monitorear su información operativa y verificar la disponibilidad de cada habitación en su red.

A través de esta plataforma centralizada, la Sociedad puede tomar decisiones y administrar sus estrategias comerciales, incluyendo, por ejemplo, el ofrecer promociones en tarifas y de otra naturaleza a determinados tipos de huéspedes. Como parte de esta plataforma, la Sociedad opera un sistema centralizado de reservaciones que administra la renta de habitaciones, los contratos con huéspedes corporativos, los pedidos a proveedores independientes y las operaciones de comercio electrónico. La administración de este sistema está a cargo de la dirección comercial y de servicio de franquicia, en tanto que el área de ventas en la oficina central es responsable de negociar los contratos con los huéspedes

corporativos en lo individual y los ejecutivos de ventas en los hoteles para cada localidad en particular.

La Sociedad recibe las reservaciones centrales y locales principalmente por medio de cuatro canales: (i) ventas directas a clientes, incluyendo a través de la central telefónica de reservaciones City Express que funciona las 24 horas del día, de su página web, de aplicaciones para aparatos móviles y de los huéspedes que llegan a los hoteles sin haber hecho reservación; (ii) agentes independientes, incluyendo agentes de viajes, portales de internet, consorcios de viajes y globalizadores (Global Distribution Systems); (iii) cuentas corporativas a través de las cuales las empresas comprometen un volumen elevado de noches de hotel por año, a cambio de una tarifa diaria negociada; y (iv) alianzas comerciales, incluyendo, con aerolíneas a través de las cuales los huéspedes pueden reservar simultáneamente sus vuelos y sus noches de hotel.

Al cierre de 2014, la Sociedad tenía celebrados más de 7,500 contratos con cuentas corporativas. Estos contratos abarcan desde la venta de una sola noche a nivel local, hasta la venta de noches en diversos hoteles o en toda la cadena.

### **iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos**

La Sociedad utiliza cuatro marcas para comercializar sus hoteles de servicio limitado. Cada una de dichas marcas está orientada a un cierto tipo de huésped dentro del mercado de los viajeros de negocios pertenecientes a los segmentos económico y budget. La construcción, el mobiliario, la decoración, el diseño arquitectónico y las áreas comunes de todos los hoteles pertenecientes a una misma marca, están estandarizados.

- **City Express.** Los hoteles *City Express*, la marca insignia de la Sociedad y la primera utilizada por ésta con la apertura de su hotel en la ciudad de Saltillo en mayo de 2003, están orientados a los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, ofreciéndoles habitaciones sencillas, modernas y cómodas, con servicios esenciales para los mismos, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, centro de negocios, salas de juntas, gimnasio y desayuno incluido en la tarifa. Los Hoteles City Express tienen, a la fecha, un ADR de \$550 a \$1,000 M.N., que los ubica en una posición competitiva en el mercado nacional de los hoteles económicos. Típicamente, cada hotel *City Express* tiene entre 100 y 150 habitaciones y una superficie promedio de 23 m<sup>2</sup> por habitación. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad operaba 71 hoteles City Express que representaban el 75.5% de su número total de habitaciones y el 74.0% de su número total de hoteles.
- **City Express Plus.** Durante 2014, la sociedad introdujo su marca para viajeros de negocios pertenecientes al segmento económico pero con necesidades de negocio en localidades urbanas y que requieren de acabados de diseño premium. Los hoteles *City Express Plus* presentan un ADR que varía de \$950 a \$1,500 M.N. Típicamente, cada hotel *City Express Plus* tiene entre

90 y 160 habitaciones y una superficie promedio de 25 m<sup>2</sup> por habitación. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad operaba 6 hoteles *City Express Plus* que representaban el 7.4% de su número total de habitaciones y el 6.3% de su número total de hoteles.

- ***City Express Suites***. La Sociedad introdujo sus hoteles *City Express Suites* para estancias prolongadas en 2004, con la apertura del hotel *City Suites Anzures*. Estos hoteles ofrecen a los viajeros de negocios habitaciones tipo departamento, con una superficie promedio de 30 m<sup>2</sup>, a una ADR ligeramente más alta que la de los hoteles *City Express*, que se ubica entre \$720 M.N. y \$1,500 M.N. Las habitaciones de los hoteles *City Express Suites* están equipadas con cocineta, horno de microondas, mobiliario de uso diurno y closet más amplio. Además, los hoteles *City Express Suites* ofrecen los servicios típicos para los citados viajeros, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, centro de negocios y desayuno continental ampliado incluido también en la tarifa. Algunos hoteles *City Express Suites* también cuentan con alberca. Estos hoteles están desarrollados para mercados específicos cuidadosamente seleccionados; y están diseñados para complementar a los hoteles *City Express* y *City Express Junior*. Su mobiliario, decoración de interiores son similares a los de *City Express*, pero tienen menos habitaciones que estos últimos, con un promedio de entre 26 y 90 habitaciones por hotel. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad operaba 6 hoteles *City Express Suites* que representaban el 6.3% de su número total de hoteles y el 3.6% de su número total de habitaciones.
- ***City Express Junior***. La Sociedad introdujo su marca para viajeros de negocios pertenecientes al segmento budget en 2008, con la apertura de su hotel *City junior Toluca*. Estos hoteles, cuyo ADR, a la fecha, se ubica entre \$450 y \$850 M.N., son más económicos que los hoteles *City Express* sin por ello dejar de ofrecer servicios básicos tales como acceso inalámbrico a Internet, salas de juntas y un desayuno. Sus habitaciones son más modestas y pequeñas, con una superficie promedio de 17m<sup>2</sup>. Cada hotel *City Express Junior* tiene entre 105 y 134 habitaciones. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad operaba 13 Hoteles *City Express junior* que representaban el 13.6% de su número total de hoteles y el 13.5% de su número total de habitaciones.

### *Contratos con Terceros*

- La Sociedad inició su expansión en 2012 con la apertura de un hotel en San José, Costa Rica y en 2013 un hotel en Cali, Colombia.
- En 2011 la Sociedad celebró un contrato de coinversión con IHSG para servir como base de su expansión a Chile. Durante el término del contrato, IHSG y la Sociedad han acordado invertir en forma coordinada
- La Sociedad evaluará estratégicamente la conveniencia de celebrar contratos de co-inversión en términos similares para así continuar con sus planes de expansión a otras regiones de Latinoamérica.
- Respecto de cada hotel en coinversión, la Sociedad, mediante sus subsidiarias, aceptó ciertas restricciones para transferir su participación como derechos de preferencia, derechos del tanto y derechos de venta conjunta con los socios locales de inversión.
- La Sociedad ha celebrado un convenio con el IFC, uno de sus accionistas, por virtud del cual acuerda sujetarse a ciertas obligaciones (en tanto el IFC sea accionista de la Sociedad) para cumplir con ciertas políticas establecidas por el IFC como organismo internacional en materia de anti-corrupción, así como en materia ambiental, de salud y seguridad y proporcionar cierta información al IFC, sujeto a lo permitido bajo la legislación aplicable, en relación con el cumplimiento de dichas obligaciones.

### *Propiedad intelectual*

La Sociedad considera que la protección de sus 4 marcas y el prestigio relacionado con las mismas, es un elemento integral de su éxito. Al cierre de 2014, la Sociedad era titular de los derechos de propiedad intelectual correspondientes a sus 4 marcas en México, en Centroamérica y en varios de los países de Sudamérica, incluyendo a entre otros a Ecuador, Colombia, Perú y Chile, pero sin incluir, por ejemplo a Brasil. Ello incluye el registro o, en su caso, la solicitud de registro, de marcas nominativas y/o mixtas ante las autoridades competentes en materia de propiedad industrial. Además, la Sociedad tiene inscrita la marca mixta (nominativa y diseño) en México, utilizada en relación con su programa de lealtad City premios.

Por otra parte, en el 2010, el IMPI otorgó a la marca Hoteles City Express la designación de "Marca Notoria", un reconocimiento basado en estudios independientes en cuanto al reconocimiento de marcas.



La Sociedad también cuenta con licencias de uso del software empleado en su sistema central de reservaciones y sus plataformas operativas.

#### **iv) Principales clientes**

La Sociedad no tiene dependencia sobre alguno o varios clientes, ninguno de sus clientes representa ingresos de más del 10% del total de ventas consolidadas de la Sociedad.

#### **v) Legislación aplicable y situación tributaria**

La Sociedad está sujeta a una amplia gama de leyes y reglamentos a nivel tanto federal como estatal y municipal, incluyendo por lo que respecta a permisos de construcción y uso del suelo, licencias de funcionamiento, impuestos, el medio ambiente, la operación de franquicias, la protección al consumidor, la propiedad de bienes inmuebles y la seguridad en el lugar de trabajo. La Sociedad considera que se encuentra en cumplimiento sustancial con todas las leyes y los reglamentos aplicables, y que todos sus hoteles cuentan con todas las licencias de funcionamiento necesarias. A partir de la fecha en que se realizó la Oferta Pública Inicial de Hoteles City Express, la Sociedad está sujeta a la LMV y a disposiciones tanto de la CNBV como de la BMV.

Cada uno de los hoteles de la Sociedad cuenta con una licencia de funcionamiento estatal y/o municipal. Además, la Sociedad está obligada a inscribir cada uno de sus hoteles y las ADR cobradas por los mismos, en el Registro Nacional de Turismo. La legislación a nivel estatal y municipal también regula lo relativo a la protección contra incendios. Además, cada uno de los hoteles de la Sociedad está obligado a contar con una licencia de salubridad; y los proyectos de construcción de hoteles están obligados a obtener un permiso de construcción y una autorización de impacto ambiental, y a cumplir con diversas disposiciones en materia de zonificación y de uso del suelo. La Sociedad considera que se encuentra en cumplimiento sustancial con todas las licencias de salubridad y construcción aplicables, con todas las autorizaciones de impacto ambiental y con todas las disposiciones en materia de zonificación y de uso del suelo aplicables a sus operaciones en México.

Además de lo anterior, cada uno de los hoteles de la Sociedad debe obtener diversas licencias y permisos periódicamente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, por lo que respecta a la operación de albercas, gimnasios y estacionamientos, a su publicidad y a la salud y seguridad en el empleo.

La Sociedad y ninguna de sus subsidiarias en México, es considerada como una sociedad inmobiliaria de bienes raíces, o sociedad de inversión inmobiliaria, a la que se refiere el Artículo 224-A de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo que no gozan de régimen especial alguno aplicable o de beneficio fiscal especial alguno que ofrece la Ley del Impuesto Sobre la Renta a dichas sociedades.

En el caso de Sac Be Ventures Colombia, S. A. S., subsidiaria de la Sociedad en Colombia: existe una reducción en la tarifa del impuesto sobre la renta para el año 2013 y 2014, misma que fue dispuesta por la Ley 1607 de diciembre de 2012, en la misma Ley se crea el impuesto sobre la renta para la equidad – CREE con una tarifa del 9%, el cual entró en vigencia a partir del primero de enero de 2013. Para mayor información consultar la Nota de Impuestos en los Estados Financieros Auditados disponibles dentro del presente Reporte Anual.

### *Ley de Protección de Datos*

La Sociedad está sujeta a lo dispuesto por la Ley de Protección de Datos, que entró en vigor el 6 de julio de 2010. La Ley de Protección de Datos es aplicable a los particulares de carácter privado, sean personas físicas o morales, que lleven a cabo el tratamiento de datos personales. La Sociedad está sujeta a esta ley ya que maneja información personal de sus huéspedes.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley de Protección de Datos, el tratamiento y la transferencia de datos personales están sujetos al consentimiento previo de su titular. Dicho consentimiento puede obtenerse a través de un “aviso de privacidad” que comunique al titular las finalidades del tratamiento de sus datos, las opciones para limitar su uso o divulgación y los medios para ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición. Se entiende que el titular otorgó su consentimiento tácito para el tratamiento de sus datos cuando no manifieste su oposición al aviso de privacidad. 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 de cualquier otra tecnología. De conformidad con lo dispuesto por la Ley de Protección de Datos, los titulares de datos personales pueden revocar en cualquier momento su consentimiento para el tratamiento de dichos datos. La Ley de Protección de Datos establece ciertos requisitos y excepciones con respecto a la transferencia de datos personales a terceros.

### *Ley Antilavado*

De conformidad con las Disposiciones Antilavado, la Sociedad está obligada a presentar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ciertos avisos, en relación con las Actividades Vulnerables (según dicho término se define en las Disposiciones Antilavado). Aunque por el momento solo estamos obligados a reportar ciertos actos, es posible que la Sociedad tenga que reportar otras actividades en el futuro.

Asimismo, entre las obligaciones de la Sociedad establecidas en las Disposiciones Antilavado, se encuentra la de integrar y conservar expedientes con información de los clientes con los que celebremos las Actividades Vulnerables y la de nombrar a un representante ante las autoridades financieras para cumplir con sus obligaciones conforme a las Disposiciones Antilavado.

### *Acciones Colectivas*

El 29 de julio de 2010 se reformó el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos a fin de autorizar la posibilidad de entablar acciones colectivas en relación con demandas civiles en el fuero federal relacionadas con, entre otras materias, protección al consumidor y ambiental. En consecuencia, el 20 de agosto de 2011, se reformaron el Código Federal de Procedimientos Civiles, la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente a fin de incorporar el tratamiento de las acciones colectivas. Dichas reformas entraron en vigor el 1 de marzo de 2012 y, a la fecha del presente reporte anual no se ha presentado acción colectiva alguna en contra de la Sociedad en las materias antes mencionadas ni en ninguna otra.

### *Aspectos ambientales*

Las operaciones de la Sociedad están sujetas a las leyes y los reglamentos en materia de la protección del ambiente a nivel federal, estatal y municipal. La Sociedad está sujeta a las leyes y los reglamentos aplicables a la operación y el cierre de tanques de almacenamiento y la preservación de pantanos, zonas costeras y especies en peligro de extinción, que pueden afectar su capacidad para desarrollar, utilizar o vender sus inmuebles u otorgarlos en garantía. La legislación en materia ambiental y su aplicación en México se han vuelto cada vez más estrictas con el transcurso del tiempo. La Sociedad considera que se encuentra en cumplimiento sustancial con todas las leyes y reglamentos aplicables en materia ambiental.

En particular, los hoteles de la Sociedad están sujetos a lo dispuesto por la Ley General de Equilibrio Ecológico y de la Protección al Ambiente, los reglamentos y reglas promulgados al amparo de la misma y las disposiciones equivalentes a nivel tanto estatal como municipal. Asimismo, la Sociedad está 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 una gran cantidad de Normas Oficiales Mexicanas de aplicación supletoria en materia ambiental.

Además de lo anterior, la Sociedad cumple voluntariamente con diversos estándares internacionales en materia de seguridad, calidad y responsabilidad por lo que respecta al medio ambiente. Por ejemplo, los hoteles de la Sociedad incorporan los criterios de diseño necesarios para obtener el certificado LEED; y su hotel *City Express* San Luis Potosí fue el primer hotel en América Latina en recibir el certificado LEED Plata. Actualmente, seis de sus hoteles cuentan con el certificado LEED y otros ocho se encuentran en proceso de obtenerlo. La Sociedad también participó en el programa piloto de certificación de edificios verdes EDGE del IFC. Asimismo, la Sociedad ha obtenido en 39 hoteles la certificación de Turismo Responsable para con la Biósfera, un programa co-patrocinado por la UNESCO y el Instituto de Turismo Responsable. Se espera que todos sus hoteles cuenten con la certificación del Programa de Turismo Responsable con la Biósfera para finales de 2016.

## **vi) Recursos Humanos**

Durante 2014, la Sociedad incrementó su número total de empleados en 18.6% pasando de 2,121 empleados al 31 de diciembre de 2013, a un total de 2,516 empleados al 31 de diciembre de 2014, de los cuales 2,192 estaban directamente involucrados en la operación de sus hoteles y 320 estaban asignados a sus oficinas centrales. En 2012, la Sociedad contó con 1,808 empleados, de los cuales 242 en sus oficinas centrales y 1,566 dedicados a la operación de sus hoteles.

Aproximadamente el 45.0% del personal de los hoteles de la Sociedad está sindicalizado. La Sociedad no se ha visto involucrada en conflicto o problema significativo de orden laboral alguno a lo largo de su historia. La Sociedad considera que mantiene muy buenas relaciones con sus trabajadores y con los sindicatos a los que están afiliados

## **vii) Desempeño Ambiental**

Las operaciones de la Sociedad están sujetas a las leyes y los reglamentos en materia de la protección del ambiente a nivel federal, estatal y municipal. La Sociedad está sujeta a las leyes y los reglamentos aplicables a la operación y el cierre de tanques de almacenamiento y la preservación de pantanos, zonas costeras y especies en peligro de extinción, que pueden afectar su capacidad para desarrollar, utilizar o vender sus inmuebles u otorgarlos en garantía. La legislación en materia ambiental y su aplicación en México se han vuelto cada vez más estrictas con el transcurso del tiempo. La Sociedad considera que se encuentra en cumplimiento sustancial con todas las leyes y reglamentos aplicables en materia ambiental.

En particular, los hoteles de la Sociedad están sujetos a lo dispuesto por la Ley General de Equilibrio Ecológico y de la Protección al Ambiente, los reglamentos y reglas promulgados al amparo de la misma y las disposiciones equivalentes a nivel tanto estatal como municipal. Asimismo, la Sociedad está 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 una gran cantidad de Normas Oficiales Mexicanas de aplicación supletoria en materia ambiental.

Además de lo anterior, la Sociedad cumple voluntariamente con diversos estándares internacionales en materia de seguridad, calidad y responsabilidad por lo que respecta al medio ambiente y a la responsabilidad social con las comunidades en donde opera. Por ejemplo, todos los hoteles de la Sociedad incorporan los criterios de diseño necesarios para obtener el certificado LEED; y su hotel City Express San Luis Potosí fue el primer hotel en América Latina en recibir el certificado LEED Plata. Actualmente, 6 de sus hoteles cuentan

con el certificado LEED y otros 8 se encuentran en proceso de obtenerlo. La Sociedad también participó en el programa piloto de certificación de edificios verdes EDGE de la IFC y con su hotel Ce Villahermosa se convirtió en la primer cadena a nivel mundial en certificar sus propiedades bajo este distintivo, actualmente cuenta con 9 hoteles certificados y 9 más en proceso de certificación. Asimismo, la Sociedad se encuentra en proceso de obtener la certificación de Turismo Responsable con Biosphere, un programa copatrocinado por la UNESCO y el Instituto de Turismo Responsable, y espera que todos sus hoteles cuenten con la certificación del Programa de Turismo Responsable con Biosphere para 2016. Actualmente cuenta con 39 propiedades certificadas. Adicional a lo anterior, la Sociedad se encuentra en un proceso de innovación continua con el objetivo de contar con mayor eficiencia tanto en el uso de agua como de energía, como producto de dicho proceso, la Sociedad ha comenzado la evaluación de su participación en proyectos de generación de energía en donde podría destinar una parte de sus recursos comprometidos al desarrollo de hoteles, siempre y cuando dichos proyectos presenten rentabilidad positiva a nivel individual así como sinergias de reducción de costo en energéticos en sus propiedades. Para mayor información, favor de consultar el Reporte de Sustentabilidad y Responsabilidad Social 2014 de Hoteles City Express

### **viii) Información del mercado**

La Sociedad obtiene sus ingresos principalmente de México y considera que debido al dinámico entorno de negocios en el País, evidenciado por un continuo crecimiento del ingreso per cápita, el mayor nivel de consumo a nivel nacional y a la creciente clase media, el panorama de la industria hotelera nacional es alentador y ayudará a cimentar los planes de expansión de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad considera que sus prospectos se verán favorecidos por las características de la oferta hotelera existente y su menor calidad en general. En consecuencia, la Sociedad considera que los indicadores fundamentales de la industria hotelera nacional seguirán respaldando su crecimiento; y que al ser una de las marcas de mayor reconocimiento en México, goza de una buena posición competitiva dada la fragmentación característica de la industria y del segmento donde opera en particular.

Atendiendo a sus características físicas y su gama de servicios, los hoteles se clasifican en hoteles de servicio completo, hoteles de servicio selecto y hoteles de servicio limitado:

- Los hoteles de servicio completo se caracterizan por ofrecer habitaciones relativamente grandes y equipadas; una amplia selección de alimentos y bebidas; salas de juntas y salones con capacidad para celebrar eventos sociales y de negocios; y diversos servicios adicionales, tales como spas, servicio a la habitación las 24 horas del día, estacionamiento con servicio de valet, servicio de maleteros y servicio de conserje. El ADR de los hoteles de servicio completo en México asciende a \$1,500 M.N. o más.

- Los hoteles de servicio selecto ofrecen habitaciones y ciertos servicios necesarios para viajeros de negocios en el segmento directivo, ejecutivo o de gerencia de alto nivel, especialmente por lo que respecta al tamaño de sus habitaciones, nivel de equipamiento y servicios de alimentos y bebidas. Los hoteles pertenecientes a esta categoría con frecuencia incluyen un restaurante con menú y horario más limitados que los que suelen encontrarse en los hoteles de servicio completo. Sus habitaciones tienden a ser más pequeñas que las de estos últimos, con una decoración más modesta. El ADR de los hoteles de servicio selecto en México fluctúa entre \$980 M.N. y \$1,800 M.N.
- Los hoteles de servicio limitado tienden a ofrecer habitaciones pequeñas con el equipamiento estrictamente necesario para el viajero de negocios; y pueden ofrecer servicios adicionales tales como gimnasio, alberca, una reducida selección de alimentos y bebidas y salas de junta de espacio limitado. El ADR de los hoteles de servicio limitado en México fluctúa entre \$550 M.N. y \$1,700 M.N.

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad considera ser la tercera cadena hotelera más grande de México en términos del número total de hoteles y habitaciones, ubicándose únicamente por detrás de InterContinental Hotels Group (IHG) y Grupo Posadas. Asimismo, la Sociedad ocupaba el primer lugar entre los operadores que se concentran exclusivamente en el segmento de los hoteles de servicio limitado. Salvo por IHG, los operadores de cadenas internacionales se ubican por detrás de los operadores locales independientes en términos de presencia en México. Las cadenas internacionales siguen principalmente estrategias de inversión en las que la mayor parte de las propiedades son desarrolladas por terceros y son propiedad de éstos, mientras que la cadena se encarga solamente de la franquicia de hoteles. Dicha estrategia ha demostrado ser lenta y difícil de implementar en México, al depender de terceros para acelerar el desarrollo de las propiedades.

La Sociedad considera que su estrategia de crecimiento, la cual se desdobra a través de su plataforma integral de negocios en hotelería, le ha permitido sobrepasar considerablemente a la industria hotelera nacional por lo que respecta al número de hoteles abiertos por año desde su constitución en 2002 y apertura de primer hotel en 2003. Durante el período comprendido de 2003 a 2014, la Sociedad abrió 96 nuevos hoteles (94 en México), mismos que representaron una tasa de crecimiento anual compuesto aproximadamente del 30.5% y el 30.8% en términos del número de hoteles y habitaciones, respectivamente. La Sociedad considera que fue la cadena hotelera de más rápido crecimiento en México durante dicho período.

De acuerdo con las estadísticas oficiales más recientes publicadas por la SECTUR, al cierre de 2013 México contaba con 18,199 hoteles y 672,296 habitaciones. Durante el período comprendido de 2003 a 2013, el número de hoteles y habitaciones en México creció a una tasa anual compuesta del 3.5% y el 2.8%, respectivamente, superando el ritmo de

crecimiento del PIB nacional, que creció a una tasa anual compuesta del 2.7% en términos reales durante el mismo periodo.

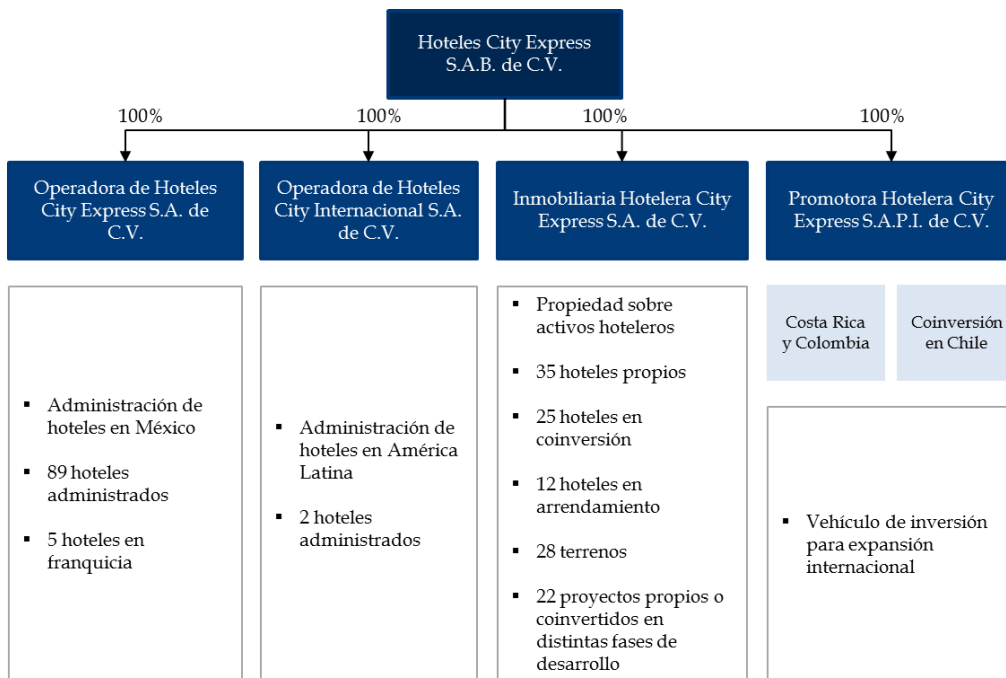
Durante el período comprendido de 2003 a 2014, la Sociedad abrió en promedio un nuevo hotel aproximadamente cada 6.3 semanas. Sin embargo, durante el periodo comprendido entre 2010 y 2014 la Sociedad abrió en promedio un hotel aproximadamente cada 4.5 semanas.

La Sociedad considera que al concentrarse en el segmento de los hoteles de servicio limitado y los viajeros nacionales de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, satisface la mayor parte de la demanda hotelera en México. Según una publicación en 2013 por la SECTUR, los hoteles de entre 1 y 4 estrellas representan cerca del 89.0% del total de los hoteles calificados del país. La Sociedad considera que los hoteles de entre 1 y 4 estrellas atienden principalmente a los segmentos de los servicios selectos y servicios limitados a los que la misma está orientada.

#### **ix) Estructura corporativa**

La Sociedad ha establecido varias subsidiarias tenedoras de acciones así como subsidiarias constituidas para ser propietarias de uno o más de nuestros hoteles propios o en coinversión. Además, la Sociedad cuenta con una subsidiaria, Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S.A. de C.V., que emplea a 320 personas que trabajan en la administración central.

El siguiente cuadro muestra las principales subsidiarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014:



- **Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V. (“OHCe”)** y **Operadora de Hoteles City Internacional, S.A. de C.V. (“OHCi”)**, que se dedican a la administración, comercialización y el otorgamiento de franquicias de hoteles al amparo de contratos con todos los hoteles que utilizan las marcas de la Sociedad. Estas subsidiarias supervisan la administración de 91 hoteles y supervisan 5 hoteles otorgados en franquicia operados por sus franquiciatarios.
- **Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V. (“IHCe”)**, que es la sociedad inmobiliaria propietaria, directa o indirectamente, de los hoteles propiedad de la Sociedad o en coinversión, así como la arrendataria, directa o indirectamente, de los hoteles bajo arrendamiento. Lo anterior incluye 35 hoteles propios, 25 hoteles en coinversión, 12 hoteles arrendados y un número variable de terrenos para desarrollo.
- **Promotora Hotelera City Express, S.A.P.I. de C.V. (“PHCe”)**, que es la propietaria indirectamente de los activos inmobiliarios en Colombia, Chile, Costa Rica y Perú.

#### x) Descripción de los principales activos

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad contó con activos fijos hoteleros de alrededor de \$7,018.3 millones de pesos los cuales se encuentran distribuidos en 58 ciudades a lo largo de la República Mexicana, un hotel en San José, Costa Rica y un hotel en Cali, Colombia, así mismo al cierre del año se contaron reservas territoriales para futuros desarrollos de alrededor de 531.0 millones de pesos en México, Chile y Colombia.



La Sociedad cuenta con 5 tipos de hoteles: hoteles propios, hoteles en coinversión, hoteles arrendados, hoteles administrados y hoteles franquiciados.

Todos los hoteles de la Sociedad están amparados por pólizas de seguro de responsabilidad civil y daños, y los términos de dichas pólizas son similares a los de las pólizas mantenidas por otras cadenas hoteleras en México. Tratándose de hoteles propios y en coinversión, la Sociedad mantiene cobertura de seguro de responsabilidad civil, daños a bienes, interrupción de negocios y otros riesgos.

En el caso de los hoteles arrendados y administrados, los contratos respectivos generalmente exigen que el propietario del inmueble obtenga y mantenga pólizas de seguro con vigencia desde la fecha de apertura del hotel hasta la fecha de terminación del contrato, que amparen (i) al hotel, a los edificios y al equipamiento y los insumos necesarios para su operación, contra incendio, inundación y otros desastres naturales, por un monto equivalente a hasta por el 100.0% de su valor de reemplazo; (ii) las pérdidas ocasionadas por las interrupciones de negocios como resultado de incendio, inundación y otros desastres naturales, por un monto equivalente a su utilidad de operación bruta más gastos de operación fijos y salarios por un período de 12 meses; y (iii) los daños derivados de la responsabilidad civil del hotel. Los contratos de franquicia de la Sociedad exigen que el franquiciatario obtenga pólizas de seguro similares. Dichas pólizas deben contratarse con una institución de seguros de reconocido prestigio en México.

Además, la Sociedad exige que sus contratistas independientes obtengan seguros de construcción y seguros de responsabilidad por daños a terceros, las cuales deben mantenerse vigentes durante todo el período de construcción.

Los activos mencionados algunas veces constituyen garantías crediticias con las distintas entidades financieras con las que la Sociedad mantiene financiamientos y créditos, para este fin cada activo se constituye dentro de una subsidiaria de la Sociedad y se emite la deuda dentro de la misma, la Sociedad siempre busca obtener financiamientos bajo plazos de 7 a 10 años de vencimiento, con amortizaciones crecientes, con tasa variable, procurando siempre que el monto financiado no sea superior al 45% del costo del activo a desarrollar.

Todos los hoteles de la Sociedad se encuentran bajo un proceso de mantenimiento y mejora continua, dicho proceso se financia a través de una reserva de mantenimiento en la que se destina del 1% al 4% de los ingresos anuales de cada hotel.

Otros activos relevantes de la Sociedad son su posición de efectivo y equivalentes en efectivo y los impuestos por recuperar.

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos a la vista. Los equivalentes de efectivo se conservan para cumplir con compromisos en efectivo a corto plazo más que para

finés de inversión u otros fines, al 31 de diciembre de 2014, la posición de efectivo y equivalentes en efecto de la Sociedad fue de \$3,184.5 millones.

Los impuestos por recuperar representan principalmente las devoluciones de I.V.A. a las que se ha hecho acreedora la Sociedad producto de sus operaciones. Al cierre del 31 de diciembre de 2014, el I.V.A. por recuperar ascendió a \$204.4 millones.

#### **xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

La Sociedad y sus subsidiarias no están involucradas actualmente en litigio significativo alguno, ni tienen conocimiento de la existencia de alguna amenaza de inicio de algún procedimiento en su contra o en contra de sus propiedades, cuya resolución, en cualquiera de los ambos casos, pudiera ocasionar un efecto adverso relevante en sus operaciones. De tiempo en tiempo y dentro del curso habitual de sus operaciones, la Sociedad, sus subsidiarias y sus respectivos consejeros, directivos y empleados pueden verse involucradas, como partes demandantes o partes demandadas en litigios de rutina.

La Sociedad no se encuentra en ningún supuesto establecido en el artículo 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y en ningún momento ha sido declarada bajo Concurso Mercantil.

#### **xii) Acciones representativas del capital**

La Sociedad se constituyó el 16 de abril de 2002, en México, Distrito Federal, bajo la forma de sociedad anónima de capital variable (S.A. de C.V.). El 23 de octubre de 2007, la Sociedad adoptó el régimen de una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable (S.A.P.I. de C.V.) y reformó en su integridad sus estatutos sociales. Con fecha 22 de mayo de 2013, la Sociedad celebró una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas con el objeto de aprobar una nueva reforma total de sus estatutos sociales para cumplir con los requisitos establecidos por la LMV con respecto a las sociedades cuyas acciones se cotizan entre el público; y para adoptar el régimen de una sociedad anónima bursátil de capital variable (S.A.B. de C.V.), sujeto a la condición que tuviera lugar la Oferta Pública Inicial.

En virtud de que la Sociedad es una sociedad de capital variable, su capital social debe tener una parte mínima fija y puede tener una parte variable. A la fecha de este Reporte Anual, el capital social en circulación de la Sociedad está representado por 384,807,552 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción.

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no cuenta con posiciones abiertas en instrumentos derivados liquidables en especie cuyo subyacente sea Acciones de la Sociedad o certificados en participación ordinarios sobre dichas Acciones.

A continuación se adjunta un resumen de los eventos que han modificado el importe del capital así como el número de acciones que lo componen:

- Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad contaba con 185,254,311 acciones, un capital social de \$716.9 millones y una prima en suscripción de acciones de 1,074.2 millones.
- El 13 de junio de 2013, la Sociedad llevó a cabo una Oferta Pública Inicial con lo cual su número de acciones se incrementó a 275,111,459 acciones, su capital social alcanzó \$3,642.6 millones y contó con una prima en suscripción de acciones de \$52.5 millones
- El 9 de octubre de 2014, la Sociedad llevó a cabo una Oferta Global Subsecuente con lo cual su número de acciones se incrementó a 384,807,552 acciones, su capital social cerró el año con un monto de \$5,548.6 millones y alcanzó un monto por prima en suscripción de acciones de \$660.7 millones.

Los movimientos correspondientes al capital social de la Sociedad en los últimos 3 ejercicios de acuerdo a su conciliación son los siguientes:

	Número de acciones	Capital en acciones	Prima sobre acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2012	185,254,311	716,942,825	1,074,219,173
Capitalización prima sobre acciones	-	1,074,219,173	(1,074,219,173)
Emisión de acciones bajo el plan de opción de acciones a empleados	6,517,092	3,192,789	-
Incremento de capital para intercambio de acciones con accionistas externos	12,185,724	270,237,374	-
Incremento de capital por oferta inicial pública	71,154,332	1,577,958,173	-
Costos directos por oferta inicial pública	-	-	(142,151,769)
Impuestos a la utilidad relacionados con los costos directos por oferta inicial pública	-	-	42,645,531
Prima en suscripción de acciones	-	-	151,965,758
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>275,111,459</u>	<u>\$ 3,642,550,334</u>	<u>\$ 52,459,520</u>

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>275,111,459</u>	<u>\$ 3,642,550</u>	<u>\$ 52,460</u>
Capitalización prima sobre acciones	-	52,460	(52,460)
Incremento de capital por oferta subsecuente	109,696,093	1,839,023	-
Incremento de capital bajo el plan de opción de acciones a empleados	-	16,309	-
Costos directos por oferta subsecuente	-	-	(111,690)
Impuestos a la utilidad relacionados con los costos directos por oferta subsecuente	-	-	33,507
Recompra de acciones	-	(1,767)	-
Prima en suscripción de acciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>738,835</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>384,807,552</u>	<u>\$ 5,548,575</u>	<u>\$ 660,652</u>

Para mayor información sobre los eventos que han modificado el importe del capital el número de acciones y las clases que lo componen favor de referirse a la nota 17 de los Estados Financieros Auditados contenidos en la última sección del presente Reporte Anual.

### xiii) Dividendos

Durante la asamblea general ordinaria anual el Consejo de Administración presenta los Estados Financieros Auditados de la Sociedad por el año inmediato anterior, para su aprobación por los accionistas. Una vez aprobados dichos estados financieros, los accionistas determinan la forma en que se aplicará el resultado neto del año. De conformidad con la ley y los estatutos sociales de la Sociedad, antes de efectuar cualquier pago de dividendos a todos los accionistas, en proporción a sus tenencias accionarias, la Sociedad debe (i) separar cuando menos el 5.0% de sus utilidades anuales para constituir una reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva equivalga al 20.0% de su capital social; (ii) sujeto a determinación de la asamblea general ordinaria de Accionistas, separar de las utilidades netas, una cantidad para establecer la “Reserva para Adquisición de Acciones Propias”, debiendo señalar el monto de esta reserva; y (iii) sujeto a la determinación de la asamblea general ordinaria de accionistas, establecer, aumentar, modificar o suprimir otras reservas de capital que juzgue convenientes y constituir fondos de previsión y reinversión, así como fondos especiales de reserva. Al 31 de diciembre de 2014, la reserva legal de la Sociedad que estuvo vigente durante dicho año equivalía a \$7.2 millones. El remanente, en su caso, podrá distribuirse en forma de dividendos. Los dividendos no cobrados dentro de 5 años, contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos a favor de la Sociedad. Las pérdidas, en

su caso, serán reportadas por todos los accionistas, en proporción al número de sus acciones, y hasta por el haber social por ellas representado.

Todas las Acciones que se encuentren en circulación a la fecha de decreto de un dividendo u otra distribución, tienen derecho a participar de dicho dividendo o distribución. Los dividendos en efectivo correspondientes a las acciones depositadas en Indeval se distribuyen a través de dicha institución. Los dividendos en efectivo correspondientes a las acciones amparadas por títulos físicos se pagan contra la entrega del cupón correspondiente.

La Sociedad no ha declarado dividendos en el pasado y no prevé pagar dividendos en el futuro inmediato ya que busca invertir sus utilidades en sostener su estrategia de crecimiento.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Sociedad sólo puede distribuir utilidades después de que hayan sido debidamente aprobados por la asamblea de accionistas los estados financieros que las arrojen. Además, la Sociedad no puede distribuir utilidades mientras no se hayan restituidas o absorbido las pérdidas sufridas en años anteriores, en su caso, o se haya reducido el capital social. El decreto y pago de dividendos, así como el monto de los mismos, deben ser aprobados por la mayoría de los accionistas reunidos en una asamblea general de accionistas. Por lo general, el decreto de dividendos se basa en una recomendación por parte del Consejo de Administración, aunque la ley no exige dicha recomendación.

Hoteles City Express, como entidad individual, no cuenta con líneas de crédito, y por tanto no se encuentra restringida para realizar pago de dividendos. Sin embargo, las subsidiarias que consolida, en ocasiones pueden encontrarse limitadas en la posibilidad de realizar pago de dividendos hacia Hoteles City Express. En ciertos contratos de crédito celebrados por las subsidiarias de Hoteles City Express no se permite realizar pago de dividendos; en ciertos otros contratos pueden realizarse pagos de dividendos si la subsidiaria, y en algunos casos los obligados solidarios de la misma, se encuentran en cumplimiento con sus respectivos índices financieros; en otros contratos de crédito se puede realizar pago de dividendos siempre y cuando no se haya presentado alguna causa de vencimiento anticipado y en otros se tiene que solicitar una autorización por parte del banco antes de realizar dichas distribuciones. En el resto de los contratos de crédito no se encuentra limitación alguna para el pago de dividendos.

#### **xiv) Controles cambiarios y otras limitaciones que afectan a los tenedores de los títulos**

El 21 de diciembre de 1994, el Banco de México adoptó un régimen cambiario en virtud del cual el valor del peso flota libremente frente al dólar y a otras divisas. Por lo general, el Banco de México únicamente interviene en el mercado cambiario para reducir la volatilidad excesiva a corto plazo. Desde mediados de 2003, el Banco de México realiza subastas de

dólares a fin de reducir sus reservas internacionales. El Banco de México celebra operaciones en el mercado abierto de manera habitual a fin de ajustar el tamaño de la base monetaria del país. Los cambios en la base monetaria afectan el tipo de cambio. El Banco de México puede aumentar o reducir los fondos de reserva que deben mantener las instituciones financieras. En caso de aumento, las instituciones financieras deben asignar recursos adicionales a sus reservas, lo cual reduce el monto disponible para la celebración de operaciones. Esto provoca una disminución en el nivel de los recursos disponibles en el mercado y un aumento en la tasa de interés o costo de captación de los recursos. La disminución de los requerimientos de reservas tiene el efecto opuesto. Este mecanismo, comúnmente conocido como “corto” o “largo”, según el caso, es utilizado por el Banco de México para ajustar la base monetaria y el nivel de las tasas de interés.

No existe ninguna limitación impuesta en relación a los derechos asociados a los títulos que pueden ejercer los extranjeros no residentes. Así mismo, no existe limitación alguna que los extranjeros no residentes pudiesen tener para hacer valer sus derechos.

### 3) INFORMACIÓN FINANCIERA

#### 3.A) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Las siguientes tablas contienen cierta información financiera seleccionada e información operativa con respecto a los períodos indicados, que se deriva de los Estados Financieros Auditados y los Estados Financieros Intermedios. Estas tablas deben leerse en conjunto con la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y con los resultados de operación”, y con los Estados Financieros incluidos en este Reporte Anual. Los Estados Financieros Auditados y los Estados Financieros Intermedios están preparados de conformidad con las IFRS.

<b>Resumen de Información Operativa y Financiera</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Número de Hoteles al Final del Periodo	96	82	71
Número de Cuartos al Final del Periodo	10,929	9,326	8,092
Ocupación Promedio (%)	59.13%	55.08%	56.80%
Tarifa Promedio (ADR) (\$)	737	722	683
Tarifa Efectiva (RevPAR) (\$)	436	398	388
Estados Consolidados de Resultados	2014	2013	2012
<b>Estados Consolidados de Resultados</b>			
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingresos por operación hotelera	\$ 1,347,167	\$ 1,055,703	\$ 890,715
Ingresos por administración a terceros	65,256	48,253	41,488
<b>Ingresos totales</b>	<b>1,412,423</b>	<b>1,103,956</b>	<b>932,203</b>
Costos y gastos de operación hotelera	719,732	569,705	502,354
Gastos de administración y ventas	226,455	177,174	147,540
Depreciación	206,994	163,663	144,498
<b>Costos y gastos</b>	<b>1,153,181</b>	<b>910,542</b>	<b>794,392</b>
Gastos por apertura de hoteles	13,792	15,967	12,277
Otros ingresos	(4,774)	(1,119)	2,595
<b>Utilidad consolidada de operación</b>	<b>250,224</b>	<b>178,566</b>	<b>122,938</b>
Gasto por intereses	(113,912)	(106,241)	(97,481)
Ingreso por intereses	49,499	38,190	17,265
Pérdida cambiaria - neta	(22,908)	(2,246)	(10,138)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	1,171	2,355	(1,435)
Otros gastos financieros	-	(8,137)	0
Gastos financieros	(86,150)	(76,079)	(91,789)
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>164,074</b>	<b>102,487</b>	<b>31,149</b>
Impuestos a la utilidad	21,330	18,754	5,557
<b>Utilidad consolidada del año</b>	<b>\$ 142,744</b>	<b>\$ 83,733</b>	<b>\$ 25,592</b>

<b>Estados Consolidados de Posición Financiera</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Activos</b>			
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 3,184,474	\$ 1,687,290	\$ 555,009
Cuentas por cobrar, neto	75,177	63,183	43,325
Impuestos por recuperar – principalmente Impuesto al Valor Agregado	204,432	166,770	121,930
Pagos anticipados	<u>52,471</u>	<u>33,588</u>	<u>36,690</u>
Total de activo circulante	<u>3,516,554</u>	<u>1,950,831</u>	<u>756,954</u>
Activos a largo plazo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas, neto	6,390,907	5,449,938	4,494,786
Depósitos en garantía	2,898	2,898	2,898
Otros activos	11,121	12,565	108,123
Instrumentos financieros derivados	<u>14</u>	<u>102</u>	<u>344</u>
Total de activo a largo plazo	<u>6,404,940</u>	<u>5,465,503</u>	<u>4,606,151</u>
Total de activos	<u>9,921,494</u>	<u>7,416,334</u>	<u>5,363,105</u>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	129,528	107,858	86,688
Cuentas por pagar a proveedores	71,380	44,693	47,751
Otros impuestos, gastos acumulados y otros pasivos	130,204	73,883	85,837
Instrumentos financieros derivados	0	0	263
Impuestos a la utilidad por pagar	11,723	4,234	10,387
Beneficios a los empleados	<u>17,529</u>	<u>11,904</u>	<u>6,067</u>
Total del pasivo circulante	<u>360,364</u>	<u>242,572</u>	<u>236,993</u>
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios	1,773,186	1,966,590	1,625,551
Instrumentos financieros derivados	13,514	10,721	0
Ingresos diferidos	16,025	15,876	17,851
Beneficios a los empleados	1,514	1,140	1,033
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>102,094</u>	<u>153,400</u>	<u>224,714</u>
Total de pasivo a largo plazo	<u>1,906,333</u>	<u>2,147,727</u>	<u>1,869,149</u>
Total del pasivo	<u>2,266,697</u>	<u>2,390,299</u>	<u>2,106,142</u>
<b>Capital contable</b>			



Participación controladora:			
Capital social	5,548,575	3,642,550	716,943
Prima en suscripción de acciones	660,652	52,460	1,074,219
Utilidades retenidas	801,248	645,826	651,703
Otros resultados integrales	<u>(51,931)</u>	<u>(18,765)</u>	<u>1,189</u>
Total de la participación controladora	6,958,544	4,322,071	2,444,054
Participación no controladora	<u>696,253</u>	<u>703,964</u>	<u>812,909</u>
Total del capital contable	<u>7,654,797</u>	<u>5,026,035</u>	<u>3,256,963</u>

### Información financiera no reconocida por IFRS

(Cifras en miles de pesos)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>471,010</b>	<b>358,195</b>	<b>279,715</b>
<i>Margen de EBITDA Ajustado (%)</i>	<i>33.3%</i>	<i>32.4%</i>	<i>30.0%</i>

### 3.B) INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN

Las siguientes tablas contienen cierta información financiera seleccionada con respecto a los períodos indicados, que se deriva de los Estados Financieros Auditados los cuales están preparados de conformidad con las IFRS.

A continuación se desglosa el comportamiento de las ventas de los últimos 3 años para cada una de las unidades de negocio de la Sociedad:

<b>Ingresos por Segmento</b> (Cifras en miles de pesos)	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Operación Hotelera	1,347,167	1,055,703	890,716
Administración de Hoteles	65,256	48,252	41,488
<b>Total</b>	<b>1,412,423</b>	<b>1,103,956</b>	<b>932,203</b>

La siguiente tabla muestra los ingresos de hoteles por región geográfica para los últimos 3 años:

<b>Ingresos por Región</b> (Cifras en miles de pesos)	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
México	1,387,158	1,089,704	931,963
Extranjero	25,265	14,252	240
<b>Total</b>	<b>1,412,423</b>	<b>1,103,956</b>	<b>932,203</b>

### 3.C) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

La Sociedad y sus subsidiarias tienen contratados con varias instituciones de crédito tanto mexicanas como extranjeras, diversos préstamos bancarios a largo plazo denominados en pesos mexicanos, dólares y pesos chilenos. Al 31 de diciembre de 2014, los montos principales e intereses de estos préstamos bancarios incluyendo los intereses por pagar ascendían a un total de \$1,902.7 millones. Estos préstamos fueron obtenidos directamente por subsidiarias de la Sociedad individualmente para adquirir un interés o participación en un determinado hotel propio o en coinversión. Las obligaciones financieras de cada subsidiaria están garantizadas, dependiendo del acreedor, por (i) una hipoteca civil e industrial; (ii) una hipoteca civil y una prenda sin transmisión de posesión; o (iii) un fideicomiso de garantía y una prenda sin transmisión de posesión, en cada caso afectando todos los bienes inmuebles de la subsidiaria aplicable. Generalmente en dichos financiamientos IHCE también actúa como obligada solidaria de las subsidiarias de la Sociedad.

De conformidad con los términos de los créditos contratados por las subsidiarias de la Sociedad, dichas subsidiarias deben cumplir con varias obligaciones financieras y de otros tipos, los términos de las cuales pueden limitar la capacidad de las subsidiarias para (i) realizar operaciones con afiliadas; (ii) adquirir obligaciones de financiamiento adicionales; (iii) gravar sus activos; (iv) celebrar fusiones o escisiones sin la previa aprobación del acreedor aplicable; o (v) ser garante u obligado solidario por cualquier obligación derivada de un financiamiento, entre otros requisitos y limitaciones. Estos créditos pueden incluir obligaciones financieras tales como índices de apalancamiento (calculados dividiendo el total de los pasivos entre el total del capital), índices de cobertura de tasas de interés (calculados dividiendo la utilidad bruta de operación más depreciación entre el interés neto) e índices de cobertura de deuda (calculados dividiendo la utilidad bruta de operación más depreciación entre la porción actual de deuda a largo plazo más el interés pagado). Asimismo, los términos de algunas de esas obligaciones financieras restringen la habilidad de las subsidiarias de la Sociedad para distribuir dividendos. Dichas obligaciones (i) crean una prohibición para la repartición de dividendos por parte de las subsidiarias; (ii) permiten distribuir dividendos siempre y cuando la subsidiaria y el obligado solidario aplicables cumplan con sus obligaciones financieras o de otros tipos; o (iii) requieren el consentimiento previo del acreedor para el reparto de dividendos. A la fecha del presente Reporte Anual, la Sociedad estaba en cumplimiento (o recibió dispensas sobre) todas sus obligaciones contenidas en estos contratos de crédito.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los préstamos bancarios a largo plazo se resumen como sigue:

	2014	2013
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>		
Línea de crédito con HSBC hasta por un máximo de \$830,002, a tasa TIIE (28 días) más 1.90%, con expiración en 2019. (ii)	\$ 670,927	\$ 712,360
Línea de crédito con BANAMEX hasta por \$500,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.00%, con expiración en 2023.(ii)	162,206	133,769
Préstamo con Banorte por \$20,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.85%, con expiración en 2014. (i)	-	3,261
Préstamo con HSBC por \$20,423, a tasa TIIE (28 días) más 2.60%, con expiración en 2015. (i)	3,346	6,979
Préstamo con BANCOMEXT por \$22,028, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2016. (i)	4,970	7,741
Préstamo con Santander por \$27,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.75%, con expiración en 2017. (i)	7,308	10,794
Préstamo con MetLife por \$85,000, a tasa fija anual de 8.88%, con expiración en 2019. (ii)	80,612	81,297
Préstamo con BBVA por \$25,380, a tasa TIIE (28 días) más 1.95%, con expiración en 2017. (iii)	8,443	11,589
Préstamo con BBVA por \$28,762, a tasa TIIE (28 días) más 2%, con expiración en 2020. (iii)	17,089	19,523
Préstamo con Banorte por \$29,300, a tasa TIIE (28 días) más 1.96%, con expiración en 2018. (i)	13,954	15,600
Préstamo con Scotiabank Inverlat por \$33,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.20%, con expiración en 2020. (i)	30,304	32,480
Préstamo con BANCOMEXT hasta por \$28,601, a tasa TIIE (90 días) más 2.25%, con expiración en 2020. (i)	24,874	26,064
Préstamo con Santander por \$26,040, a tasa TIIE (28 días) más 4.00%, con expiración en 2018. (vii)	-	17,960
Préstamo con Scotiabank por \$30,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.2%, con expiración en 2015. (i)	18,738	22,785
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,332, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	23,092	23,172
Préstamo con BANCOMEXT por \$42,405, a tasa TIIE (28 días) más 2.25% con expiración en 2021. (i)	37,891	38,221
Préstamo con BANCOMEXT por \$39,306, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	33,284	36,488
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	26,118	28,273
Préstamo con Scotiabank por \$28,880, a tasa TIIE (28 días) más 2.2%, con expiración en 2017. (i)	18,323	24,037
Préstamo con International Finance Corporation por \$191,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.665% con expiración en 2022. (i)	173,353	186,323
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,133, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	32,718	34,035
Línea de crédito con International Finance Corporation y Deutsche Investitions –und Entwicklungsgesellschaft mbH hasta por US\$30,000, a tasa LIBOR (180 días) más 4.70%, con expiración en 2023. (iii) y (v)	153,040	140,544
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,925, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	34,329	35,045
Préstamo con Corp Banca por PCh 1,070,365, a tasa fija de 8.05%, con expiración en 2015. (iv)	25,986	26,726

Préstamo con Corp Banca por PCh 950,358, a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2015. (iv)	24,877	24,216
Préstamo con Corp Banca por PCh 529,312, a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2015. (iv)	13,856	13,488
Préstamo con Corp Banca por PCh 734,065, a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2016. (iv)	19,211	18,701
Préstamo con Corp Banca por UF 17 a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2015. (iv) y (ix)	10,239	9,968
Línea de Crédito con Actinver hasta por un máximo de \$110,000 a tasa TIIE (28 días) + 3.00% y por \$40,000 a tasa TIIE (28 días) + 2.50% con vencimiento en 2015. (viii)	-	99,516
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,534, a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	34,738	34,901
Préstamo con BANCOMEXT por \$42,495, a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	41,773	41,799
Préstamo con BANCOMEXT por \$28,340, a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	27,596	26,805
Préstamo con BANCOMEXT por \$27,353, a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	26,698	27,024
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,690 a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	29,888	30,180
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,954 a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	30,287	30,263
Préstamo con BANCOMEXT por \$32,625 a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	32,086	32,087
Intereses por pagar	10,560	10,434
Total	1,902,714	2,074,448
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>		
Menos porción circulante de los préstamos bancarios	(129,528)	(107,858)
Porción a largo plazo	\$ 1,773,186	\$ 1,966,590
TIIE a 28 días al cierre de cada periodo	3.3205%	3.7950%
TIIE a 91 días al cierre de cada periodo	3.3093%	3.7975%
(i) Amortización trimestral		
(ii) Amortización mensual		
(iii) Amortización semestral		
(iv) Amortización de capital al vencimiento del préstamo		
(v) LIBOR = London Interbank Offered Rate		
(vi) La deuda fue liquidada anticipadamente en el ejercicio 2013		
(vii) La deuda fue refinanciada con Banamex en el ejercicio 2014		
(viii) La deuda fue liquidada anticipadamente en el ejercicio 2014		
(ix) UF Unidad de fomento chileno, reajutable de acuerdo a su inflación		

Esta sección resume los principales términos de ciertos contratos de crédito celebrados por la Sociedad, dicha descripción es solo un resumen y no pretende describir todos los términos de los contratos de crédito que puedan ser importantes.

### 3.D) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN

*Los posibles inversionistas deben leer los siguientes comentarios y análisis en conjunto con las secciones "Resumen de la información financiera consolidada y la información operativa" e "Información financiera consolidada e información operativa seleccionada", así como con los Estados Financieros y las notas a los mismos que forman parte de este reporte anual.*

*Esta sección contiene declaraciones con respecto al futuro que reflejan los planes, las estimaciones y las opiniones de la Sociedad e involucran diversos riesgos, incertidumbre y suposiciones. Los resultados reales de la Sociedad podrían llegar a diferir sustancialmente de los descritos en dichas declaraciones o estimaciones a futuro. Los factores que podrían ocasionar o contribuir a las citadas diferencias incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa, los descritos a continuación y en el resto de este reporte anual, particularmente en la sección "Factores de riesgo" y en "Declaraciones a futuro". Los posibles inversionistas deben evaluar cuidadosamente las siguientes explicaciones y la información contenida en la sección "Factores de riesgo", antes de tomar la decisión de invertir en Acciones de la Sociedad.*

*En la presente sección, cualquier referencia que se haga a montos sin especificar de manera expresa el tipo de moneda, se entenderán referidos en pesos, moneda de curso legal en México.*

#### **Resumen e información general**

Hoteles City Express considera que es la cadena de hoteles de servicio limitado líder y de mayor crecimiento en México en términos de número de hoteles, número de habitaciones, presencia geográfica, participación de mercado e ingresos. Hoteles City Express se especializa en ofrecer alojamiento de alta calidad, cómodo y seguro, a precios accesibles a través de una cadena de hoteles de servicios limitados orientados a los viajeros de negocios de origen principalmente nacional. La Sociedad desarrolla su operación a través de una plataforma de negocio integral de hospedaje que lleva a cabo el desarrollo, la adquisición selectiva, la administración y la franquicia de hoteles en los segmentos tanto económico como budget. A pesar de que los hoteles de la Sociedad actualmente se ubican primordialmente en México, la Sociedad ha comenzado a expandirse a ciertos mercados en Latinoamérica. La Sociedad considera que su enfoque en los viajeros de negocios de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles, la distingue de sus principales competidores y le otorga una ventaja competitiva al permitirle especializarse en un mercado que, en su opinión, se encuentra altamente fragmentado y desatendido por las principales empresas hoteleras nacionales e internacionales. Hoteles City Express busca implementar las mejores prácticas internacionales hoteleras, en un modelo de negocio eficiente y flexible, permitiéndole ofrecer altos niveles de calidad y valor que la distinguen dentro de su nicho de mercado.

Desde la apertura de sus primeros hoteles en 2003 al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad ha crecido, en número de cuartos, a una tasa anual compuesta del 30.5% lo que equivale a la puesta en operación de un nuevo hotel cada 6.3 semanas en promedio. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad operaba 96 hoteles y 10,929 habitaciones, colocándola en México como la tercera cadena hotelera más grande, el segundo operador de hoteles y la

mayor operadora de hoteles de servicios limitados en los segmentos económico y budget en términos de número de hoteles y habitaciones. Adicionalmente, Hoteles City Express es una de las cadenas hoteleras de mayor crecimiento en México.

En cuanto a los resultados por segmento, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2014, el 79.3%, de los ingresos de la Sociedad fueron atribuibles a la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, en tanto que el 20.7% fue atribuible a la administración de hoteles propios o arrendados, mantenidos a través de una coinversión o pertenecientes a terceros, así como a actividades de franquicia y desarrollo de hoteles.

Como resultado de la experiencia en desarrollo de nuevos hoteles y la trayectoria de crecimiento acelerado de la Sociedad, los hoteles de la Sociedad tienen una edad promedio de únicamente 4.8 años, siendo en opinión de Hoteles City Express, uno de los portafolios hoteleros más modernos en la industria de servicios de alojamiento a nivel nacional. La Sociedad ha desarrollado su cadena de hoteles principalmente mediante la construcción de nuevas unidades hoteleras, diseñadas de acuerdo a sus estándares y especificaciones para mantener márgenes líderes en la industria a través de una estructura operativa eficiente. La especialización en el segmento y su modelo de negocios la distingue dentro de la industria hotelera nacional y le permite que sus hoteles alcancen niveles de utilidad operativa positiva o de punto de equilibrio con tasas de ocupación promedio cercanas al 30.0% a la tarifa diaria promedio ("ADR") objetivo de la Sociedad.

A diciembre de 2014, 94 de los 96 hoteles operados por la Sociedad estaban ubicados en México, un hotel está ubicado en Costa Rica y otro en Colombia. La Sociedad cuenta con amplia presencia geográfica a lo largo de México ya que al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad operaba en 29 de los 32 estados del País y tiene previsto continuar con su expansión a nivel internacional, incursionando en mercados específicos de América Latina, particularmente Colombia y Chile. Las 10,929 habitaciones operadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2014, están distribuidas en cuatro marcas claramente definidas que atienden a los viajeros nacionales en el segmento económico y el segmento budget. *City Express*, la marca insignia de la Sociedad, está orientada principalmente a los profesionistas y a otros viajeros de negocios en el segmento de los hoteles económicos, que ofrecen una tarifa promedio que varía de \$550 M.N. a \$1,000 M.N. *City Express Plus* que se apalanca de la marca insignia y se identifica por propiedades en localidades urbanas con acabados de mayor diseño que ofrecen una tarifa que varía de \$950 a \$1,200, *City Express Suites*, la marca de hoteles de estancia prolongada, está orientada a los mismos viajeros que *City Express*, ofrece habitaciones tipo departamento con mayor equipamiento, a una ADR ligeramente más alta que la de *City Express*, entre \$720 M.N. y \$1,500 M.N., pero con equipamiento que se considera típico dentro del segmento económico. *City Express Junior*, la opción de hospedaje más económica, ofrece servicios de hotel básicos a precios accesibles, pero altamente competitivos, a los viajeros de negocios en posiciones operativas, comerciales o administrativas de línea, a través de hoteles pertenecientes al segmento budget, cuya ADR varía de \$450 M.N. a \$850 M.N. Los hoteles de la Sociedad ofrecen una gama de servicios limitados pero esenciales para el viajero de negocios, incluyendo acceso inalámbrico a

internet de alta velocidad, desayuno incluido en la tarifa, salas de juntas y centros de negocios y, en el caso de los hoteles *City Express* y *City Express Suites* además centros de acondicionamiento físico.

La Sociedad considera que sus productos de hotelería satisfacen las necesidades de un amplio segmento del mercado de viajeros en el que existe un alto nivel de demanda y fuertes perspectivas de crecimiento. Según las estadísticas publicadas por el World Travel and Tourism Council la contribución al PIB Turístico de los viajeros de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles representa aproximadamente el 87.4% del total del PIB Turístico en México. Los hoteles de la Sociedad están específicamente diseñados para satisfacer las necesidades de estos viajeros. Hoteles City Express estima que éstos no han sido debidamente atendidos por las cadenas hoteleras nacionales e internacionales ni por los hoteles independientes en el país. La Sociedad considera que satisface a segmentos en los que existen fuertes prospectos de crecimiento debido a (i) la posibilidad que tiene de substituir fácilmente inventarios de habitaciones obsoletos en sus segmentos de operación; y (ii) la economía estable y con alto potencial que hay en México y otros mercados en Latinoamérica, las continuas inversiones en infraestructura tanto del gobierno como del sector privado, la fuerte base de consumidores en México, el incremento en las actividades de negocios por parte de los sectores de manufactura, exportador y energético, y la consolidación de una industria de hospedaje altamente fragmentada, entre otros factores. En México, como en otros mercados del mundo, la industria hotelera está impulsada en gran medida por los viajes de negocios y particularmente los generados por el mercado interno y la Sociedad considera que, gracias a su cobertura geográfica y amplio reconocimiento de marca, se ubica en una posición favorable para aprovechar el potencial de crecimiento del PIB nacional y consecuentemente de crecimiento en la demanda de viajes de negocios en el país.

## Principales indicadores del desempeño operativo de la Sociedad

La Sociedad utiliza diversa información operativa y de otra naturaleza para evaluar el desempeño de sus hoteles y de su negocio en general. Estos indicadores incluyen información financiera y otras medidas financieras que no están reconocidas por las NIIF, tales como el EBITDA ajustado. Además, la Sociedad utiliza información de carácter no financiero, incluyendo resultados operativos, estadísticas y datos comparativos. La Sociedad utiliza esta información para medir el desempeño de hoteles individuales, de grupos de hoteles y/o de su negocio en términos generales (es decir, de su desempeño a nivel cadena o combinado). La Sociedad también utiliza estas estadísticas para evaluar los hoteles que integran su portafolio para determinar el porcentaje de sus ingresos por rentas aportados por cada hotel y el potencial de este último para generar un rendimiento total atractivo a largo plazo. La Sociedad tiene planeado continuar utilizando estos indicadores para evaluar sus proyectos en cuanto a nuevas inversiones, a la adquisición o venta de hoteles, a su participación en coinversiones y a la consolidación de sus participaciones minoritarias. Estos indicadores incluyen los siguientes:

- ***Ingresos por operación hotelera.*** Los ingresos de la Sociedad se derivan principalmente de la renta de habitaciones. Estos ingresos dependen ante todo de la capacidad de la Sociedad para sostener o incrementar sus índices de ocupación, su ADR, su RevPAR y su número de habitaciones disponibles para renta. Los ingresos por operación hotelera también se ven afectados por muchos factores que se encuentran fuera del control de la Sociedad, incluyendo la oferta y demanda de habitaciones de hotel en los mercados donde opera, la competencia y el entorno macroeconómico. Véase la sección “Factores de riesgo - Riesgos relacionados con el negocio de la Sociedad - La Sociedad está expuesta a diversos riesgos operativos y de negocios que son característicos de la industria hotelera en general”. Los cambios desfavorables en estos factores podrían afectar en forma adversa la demanda y los precios, así como la capacidad de la Sociedad para seguir adelante con sus planes de expansión, lo que a su vez podría afectar sus ingresos por operación hotelera.
- ***Costos y gastos de operación hotelera.*** Muchos de los costos y gastos relacionados con la operación de los hoteles son relativamente fijos. En el supuesto de que la demanda de habitaciones disminuya y la Sociedad no logre reducir estos costos de manera significativa o con la suficiente rapidez, la consiguiente disminución de sus ingresos podría tener un efecto adverso en sus flujos de efectivo, márgenes y utilidad en términos netos. Este efecto puede resultar especialmente pronunciado durante los períodos de contracción económica o lento crecimiento económico. Por lo general, la desaceleración económica afecta los resultados de los hoteles propios, en coinversión y arrendados, en mayor medida que los resultados de los hoteles administrados y otorgados en franquicia, debido a los costos fijos relacionados con la operación de un hotel propio, en coinversión o arrendado. La eficacia de las medidas de recorte de costos es limitada debido a que, por naturaleza, el negocio de la Sociedad conlleva costos fijos. En consecuencia, la Sociedad podría verse en la imposibilidad de contrarrestar la disminución de sus ingresos con el recorte de sus costos.



- **Índice de Ocupación.** El Índice de Ocupación representa el número total de habitaciones de hotel rentadas durante un determinado período, dividido entre el número total de habitaciones disponibles para renta durante dicho periodo. El Índice de Ocupación mide el nivel de utilización de la capacidad disponible de los hoteles de la Sociedad. La administración de la Sociedad se basa en el Índice de Ocupación para medir el nivel de demanda en un determinado hotel o grupo de hoteles durante un período específico. El Índice de Ocupación también ayuda a la Sociedad a determinar los niveles de ADR que puede establecer con base en el aumento o la disminución de la demanda. El crecimiento del Índice de Ocupación de un hotel conduciría a un incremento en los ingresos por operación hotelera y los costos variables de operación hotelera (incluyendo los costos de limpieza, la energía, el agua y los servicios ofrecidos en las habitaciones).
- **ADR.** La tarifa diaria promedio (*average daily rate*), o la ADR por sus siglas en inglés, representa el total de ingresos por renta de habitaciones, dividido entre el número de habitaciones rentadas durante un determinado período. La ADR mide el precio promedio de renta por habitación obtenido por un hotel; y tiende a proporcionar información útil con respecto al entorno de los precios y el perfil de los huéspedes de un determinado hotel o grupo de hoteles. La ADR es una herramienta de medición del desempeño utilizada comúnmente en la industria. La Sociedad utiliza la ADR para evaluar los niveles de precios que puede obtener según el tipo de huésped, ya que típicamente los cambios en la ADR tienen un mayor impacto en los márgenes y la utilidad puesto que no tienen un efecto sustancial en los costos variables.
- **RevPAR.** El ingreso por habitación disponible (*revenue per available room*), o RevPAR por sus siglas en inglés, es el producto de la multiplicación de la ADR por el Índice de Ocupación. El RevPAR es otro indicador del desempeño que se utiliza comúnmente en la industria para identificar las tendencias de los ingresos por renta de habitaciones, así como para evaluar el desempeño de los hoteles de acuerdo a su grupo y segmento. Los cambios en el RevPAR que se deben principalmente a las variaciones del Índice de Ocupación, tienen implicaciones distintas por lo que respecta a los niveles totales de ingresos y al aumento de la utilidad, que los cambios imputables principalmente a la ADR por habitación. Esto se debe al hecho de que el incremento en la ocupación usualmente resulta en un incremento en costos de operación variables, en que los incrementos en las ADR por lo regular no resultan en un incremento en dichos costos.
- **Crecimiento en Hoteles Establecidos.** En virtud de que la Sociedad es una empresa en rápido proceso de expansión, el crecimiento de los Hoteles Establecidos le permite distinguir entre el crecimiento imputable a la apertura de nuevos hoteles y el crecimiento imputable a la mejoría de las operaciones de los Hoteles Establecidos existentes. Por ejemplo, el crecimiento en ingresos de los Hoteles Establecidos se refiere a la diferencia entre los ingresos generados por los Hoteles Establecidos durante un determinado período y los ingresos generados por los mismos durante un período anterior idéntico. El crecimiento en ingresos de los Hoteles Establecidos indica si los ingresos de la Sociedad

están aumentando o disminuyendo a lo largo del tiempo con respecto a dichos hoteles. Si un determinado hotel no ha estado en operación durante el período completo de 36 meses anterior a la fecha de cierre del período relevante, sus ingresos se eliminan del cálculo de los ingresos imputables a los Hoteles Establecidos.

- **Hoteles Establecidos.** La Sociedad considera que sus hoteles en general han completado su proceso de crecimiento 36 meses después de su apertura, tras lo cual la Sociedad los considera Hoteles Establecidos. En virtud de que un alto porcentaje de los hoteles de la Sociedad constituyen propiedades nuevas que aún se encuentran en la etapa de operación inicial, la evaluación de los principales indicadores del desempeño de los Hoteles Establecidos permite comparar el desempeño operativo de la Sociedad con el de otras empresas pertenecientes a la industria hotelera que no están creciendo con la misma rapidez que la Sociedad.
- **EBITDA ajustado.** El EBITDA es una medida utilizada por la Sociedad que, sin estar reconocida por las IFRS, se calcula con base en cifras reflejadas en los Estados Financieros. La Sociedad calcula su EBITDA ajustado sumando sus gastos por depreciación y sus gastos no recurrentes relacionados con la apertura de hoteles nuevos, a su utilidad de operación. La Sociedad considera que el EBITDA ajustado es una medida útil para comparar su desempeño con el de otras empresas dado su uso generalizado en la industria hotelera, además de que facilita la comparación adecuada de su desempeño consolidado durante distintos períodos al eliminar de sus resultados de operación el impacto de gastos específicos relacionados con la apertura de hoteles nuevos. La Sociedad considera que dichos gastos se seguirán generando por la apertura de cada nuevo hotel; sin embargo, una vez que un hotel ha sido abierto y se encuentra en operación, dichos gastos dejarán de generarse. Por lo tanto, la Sociedad no considera que dichos gastos reflejen el desempeño de su segmento de operación hotelera en términos consolidados, por lo que la Sociedad los clasifica como gastos no recurrentes respecto de hoteles ya abiertos y por lo tanto no se incluyen en el cálculo del EBITDA ajustado. Es posible que el método utilizado por la Sociedad para calcular su EBITDA ajustado sea distinto al empleado por otros operadores de hoteles y no debe considerarse como una alternativa (i) de su utilidad total neta, para efectos de evaluar su desempeño operativo o; (ii) del flujo de efectivo generado por sus operaciones, para efectos de evaluar su liquidez. Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación—Reconciliación del EBITDA ajustado”.
- **Resultados por Segmento y Combinados.** La Sociedad opera a través de dos segmentos de negocios: operación de hoteles y honorarios por administración de hoteles. Cada uno de estos segmentos operativos incluye actividades por las que puede obtener ingresos y devengar gastos (incluyendo ingresos y gastos derivados de operaciones entre subsidiarias). No obstante que de conformidad a las IFRS las transacciones y operaciones entre subsidiarias se eliminan y los

Estados Financieros de la Sociedad presentan sus resultados consolidados conforme a dichas eliminaciones, la administración de la Sociedad evalúa sus resultados operativos y desempeño financiero y asigna los recursos de la misma conforme a un esquema individualizado de segmentos y conforme a un esquema combinado de segmentos en los que no elimina las operaciones intercompañías. Las principales operaciones entre subsidiarias que se eliminan del reporte en relación con la consolidación de la información financiera de la Sociedad por segmento conforme a las IFRS son las cuotas por administración que ingresan al segmento de honorarios por administración hotelera por parte del segmento de operación hotelera. La Sociedad considera que esa información es relevante porque muestra los resultados y mejoras para cada segmento individual en el que opera su negocio la Sociedad sin el efecto de la contabilidad consolidada. El análisis del desempeño por segmento de negocios permite a la Sociedad una consideración adecuada de los resultados de su negocio principal y mejoras en sus operaciones. Para mayor información, ver Nota 26 de los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2014

### **Factores que afectan los resultados de operación de la Sociedad**

*Entorno macroeconómico.* La Sociedad realiza prácticamente todas sus operaciones en México y genera prácticamente todos sus ingresos a través de dichas operaciones. Por tanto, los resultados de operación y el desempeño financiero de la Sociedad dependen de la demanda de los productos de alojamiento ofrecidos por la misma, que guarda una estrecha relación con la situación general de la economía nacional y es sensible a los niveles de gastos discrecionales y de negocios en el país. Aunque la industria hotelera en México se ha visto beneficiada por el importante crecimiento de la economía nacional en las últimas dos décadas, la crisis financiera y la desaceleración económica de 2008 y 2009 afectaron negativamente la confianza del sector empresarial y de los consumidores y contribuyeron a la desaceleración de la mayoría de las industrias, especialmente, la industria hotelera. Según datos del INEGI, en 2013 se presentó una disminución en la tasa de crecimiento en la economía alcanzando un 1.1%, en 2014 así mismo, la economía continuó mostrando signos de fragilidad alcanzando un crecimiento de 2.1%. De acuerdo al Banco de México, se espera que el PIB presente un crecimiento anualizado estimado de 3.1% durante el año 2015 impulsado en gran medida por los sectores manufacturero, industrial y de construcción. Las políticas gubernamentales con respecto a la inflación o las tasas de interés también pueden afectar los costos y gastos de la Sociedad, que podría verse en la imposibilidad de trasladar a sus huéspedes los aumentos de sus costos durante el mismo período. Además, existen otros factores macroeconómicos en México y, a medida que la Sociedad crezca de manera selectiva en el extranjero, en otros mercados, que se encuentran fuera del control de la Sociedad y que también pueden afectar sus resultados de operación y/o la oferta y demanda de habitaciones de hotel en sus mercados. Por ejemplo, cualquier reincidencia prolongada de enfermedades contagiosas, inestabilidad social o desastres naturales de gran magnitud, puede tener un impacto adverso en la demanda de alojamiento. Véase la sección “Factores de riesgo - Riesgos relacionados con el negocio de la Sociedad—La Sociedad está expuesta a diversos riesgos operativos y de negocios que son característicos de la industria hotelera en general”. Los cambios adversos en estos factores podrían afectar negativamente la demanda de habitaciones de hotel, los precios de las mismas y la capacidad de la Sociedad para seguir

adelante con sus planes de expansión, lo que a su vez podría afectar sus ingresos por operación hotelera.

**Rápido crecimiento.** La Sociedad es una empresa en rápido crecimiento. Al 31 de diciembre de 2014, la fecha de apertura del 35.4% de sus hoteles se había realizado dentro del período de los 3 años previos. Por lo general, la operación de un hotel atraviesa por distintas etapas, incluyendo la de construcción, apertura, estabilización en cuanto a sus tasas de ocupación y ADR y subsecuentemente madurez tras dichos periodos.

La siguiente tabla muestra el número total de propiedades que se encontraban ubicadas en las etapas de apertura, crecimiento y de Hoteles Establecidos a las fechas indicadas.

	<b>Al 31 de diciembre</b>		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Número de hoteles abiertos durante el período	14	11	9
Número de hoteles en etapa de crecimiento	34	32	26
Número de Hoteles Establecidos	62	50	45
<b>Número total de hoteles en operación</b>	<b>96</b>	<b>82</b>	<b>71</b>

Desde el comienzo de la obra hasta su apertura, fase que normalmente abarca un período de entre 6 y 12 meses, los hoteles de la Sociedad incurren en gastos no recurrentes por apertura de entre \$12,000 M.N. y \$15,500 M.N. por cada nueva habitación instalada. Durante los primeros meses de la etapa de estabilización en cuanto a sus Índices de Ocupación y ADR, que comienza en la fecha de apertura del hotel, el Índice de Ocupación es relativamente bajo y los ingresos generados por el hotel pueden resultar insuficientes para cubrir sus gastos de operación, que por su propia naturaleza son de carácter relativamente fijo. A pesar de que la Sociedad incurre en pérdidas operativas durante las primeras etapas de operación de sus hoteles, éstos comienzan a reportar utilidades operativas al alcanzar un Índice de Ocupación de entre el 30.0% y el 32.0% a la ADR proyectada. Los gastos por apertura incurridos en tanto las propiedades inician operaciones y la escasa utilidad de las mismas durante su etapa de desarrollo en cuanto a sus Índices de Ocupación y ADR, pueden tener un impacto negativo en el desempeño financiero de la Sociedad. En virtud de que la Sociedad ha venido creciendo a través de la apertura de nuevos hoteles, al 31 de diciembre de 2014, tenía 34 hoteles en la etapa de estabilización en cuanto a sus Índices de Ocupación y ADR. Este fenómeno se ve reflejado en el rápido

crecimiento de sus ingresos y costos consolidados de un año a otro, afectando la comparabilidad de sus resultados. Aunque la Sociedad tiene planeado continuar ampliando su portafolio hotelero, prevé que su porcentaje de Hoteles Establecidos aumentará con el transcurso del tiempo, lo que considera tendrá un efecto positivo en sus resultados de operación.

### **Mezcla de esquemas de operación**

La mezcla de esquemas de operación de la cadena hotelera de la Sociedad, que incluye hoteles propios, hoteles en coinversión, hoteles arrendados, hoteles administrados y hoteles bajo el esquema de franquicia, afecta sus resultados de operación por un determinado período. Los hoteles propios y los hoteles en coinversión han aportado y continuarán aportando el mayor porcentaje de los ingresos de la Sociedad conforme se desarrolle la actual estrategia de negocios de la Sociedad. Dentro de estos esquemas de propiedad, mientras que cada hotel incurre en ciertos costos de desarrollo y apertura inmediatos, la Sociedad espera que los mismos generen un mayor porcentaje de ingresos y utilidades al alcanzar la etapa de estabilización de sus operaciones. La Sociedad no cuenta ni tiene planeado adquirir participaciones en el capital de hoteles cuya operación o administración no esté o no vaya a estar a su cargo. La Sociedad opera sus hoteles arrendados y obtiene utilidades de los mismos como si fuese su dueño. De conformidad con los contratos de arrendamiento, la Sociedad paga una renta fija al propietario del hotel y, en algunos casos, este último recibe una parte de los beneficios derivados del desempeño del hotel bajo la forma de pagos variables. Por otro lado, de conformidad con los contratos de administración y franquicia, todas las inversiones en activos y los gastos por apertura y operación hotelera corren por cuenta del propietario o franquiciatario del hotel. Por tanto, el esquema de administración permite que la Sociedad amplíe rápidamente su red sin incurrir en inversiones en activos o gastos de carácter significativo.

La siguiente tabla muestra el número de hoteles y habitaciones de la Sociedad de acuerdo a su esquema de operación durante los períodos indicados.

	<b>Al 31 de diciembre</b>		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Número de hoteles</b>	<b>96</b>	<b>82</b>	<b>71</b>
Crecimiento en hoteles anualizado (%)	17.1%	15.5%	14.5%
Hoteles propios	35	30	23
Hoteles en coinversión	25	23	21
Hoteles arrendados	12	11	10
Hoteles administrados	19	14	13
Hoteles en franquicia	5	4	4
<b>Número de habitaciones disponibles</b>	<b>10,929</b>	<b>9,326</b>	<b>8,092</b>
Crecimiento en habitaciones (%)	17.2%	15.2%	16.1%
Hoteles propios	4,271	3,619	2,787
Hoteles en coinversión	2,893	2,710	2,569
Hoteles arrendados	1,264	1,129	1,020
Hoteles administrados	2,019	1,475	1,323
Hoteles en franquicia	482	393	393

La Sociedad tiene la intención de incrementar el número de hoteles administrados comprendido en la cadena hotelera; y realiza esfuerzos continuos para diversificar sus fuentes de ingresos mediante el uso de distintos esquemas de propiedad.

### **Reconciliación de EBITDA ajustado**

El EBITDA ajustado es una partida utilizada por la Sociedad que, sin estar reconocida por las IFRS, se calcula con base en cifras reflejadas en los estados financieros. La Sociedad calcula su EBITDA ajustado sumando sus gastos por depreciación y amortización, y sus gastos, considerados no recurrentes respecto de hoteles ya en operación, por apertura de hoteles nuevos, a su utilidad de operación según las IFRS. Es posible que el método utilizado por la Sociedad para calcular su EBITDA ajustado sea distinto al empleado por otros operadores de hoteles y no debe considerarse como una alternativa (i) frente a su utilidad neta, para efectos de evaluar su desempeño operativo; o (ii) frente al flujo de efectivo generado por sus operaciones, para efectos de evaluar su liquidez.

La siguiente tabla contiene una reconciliación de la utilidad consolidada de operación de la Sociedad, calculada de conformidad con las NIIF, y el EBITDA ajustado por cada uno de los períodos indicados.

	<b>Por los años que terminaron el 31 de diciembre</b>		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	(En miles de pesos)		
<b>Utilidad consolidada de operación.....</b>	<b>\$250,244</b>	<b>\$178,566</b>	<b>\$122,938</b>
Depreciación.....	206,994	163,663	144,498
Gastos por apertura de hoteles.....	13,792	15,967	12,277
<b>EBITDA ajustado .....</b>	<b>\$471,010</b>	<b>\$358,195</b>	<b>\$279,715</b>

#### **Resultados de operación por línea de negocios**

La Sociedad evalúa periódicamente sus resultados de operación y su desempeño financiero, asignando recursos a 2 segmentos o líneas de negocios: operación y administración hotelera. Cada uno de estos segmentos incluye actividades en razón de las cuales la Sociedad puede generar ingresos e incurrir gastos (incluyendo ingresos y gastos relacionados con la celebración de operaciones intercompañías).

**Operación hotelera.** Los ingresos por operaciones hoteleras provienen principalmente de la renta de habitaciones e incluyen los ingresos generados por los hoteles propios, los hoteles en coinversión en los que la Sociedad tiene una participación de cuando menos el 50.0%, y los hoteles arrendados. En virtud de que la Sociedad está enfocada en el segmento de servicios limitados de alojamiento, aproximadamente el 95% del total de sus ingresos por operación hotelera provienen principalmente de la renta de habitaciones, mientras que el 5% restante se deriva de la venta de alimentos y bebidas, la prestación de servicios a sus huéspedes y otros servicios. Los costos de operación hotelera están integrados por los costos y gastos directamente imputables a la operación de los hoteles, incluyendo los gastos de habitaciones, las nóminas, los gastos de promoción y ventas, los gastos de energía y agua, los gastos de mantenimiento, los gastos de predial y los gastos de seguro de daños.

**Administración hotelera.** La Sociedad genera ingresos principalmente por los honorarios que cobra por la administración de sus hoteles propios, en coinversión, arrendados y administrados y por los honorarios que cobra a los hoteles en franquicia. La Sociedad genera ingresos por el desempeño de servicios de desarrollo de hoteles que presta a hoteles de su propiedad, que son operaciones entre subsidiarias, así como hoteles de terceros, que no se eliminan para efectos del análisis de la información por segmentos, conforme lo descrito anteriormente. Los gastos de administración y ventas de la oficina

central son imputables al segmento de administración e incluyen los gastos corporativos relacionados con la administración de los hoteles en términos consolidados. Los principales gastos en esta categoría incluyen los salarios, los gastos administrativos, la central de reservaciones, los gastos de publicidad, la renta de las oficinas corporativas, los honorarios legales y los pagos de salarios al personal operativo y de las oficinas de ventas y promoción, los equipos de desarrollo y supervisión, y el personal de las áreas administrativa, contable, legal, de finanzas corporativas, de recursos humanos y de tecnología y comunicación, así como la oficina del equipo directivo.

La Sociedad tiene celebrados contratos de administración a largo plazo con la totalidad de los hoteles de la cadena, salvo por los hoteles en los que ha otorgado una franquicia, incluyendo con sus propios hoteles, así como con sus hoteles en coinversión, arrendados y administrados. Como resultado de lo anterior, recibe honorarios por administración y otras comisiones de parte de dichos hoteles. Los honorarios y comisiones provenientes de los hoteles propios, los hoteles en coinversión y los hoteles arrendados se pagan a la Sociedad en términos sustancialmente iguales a los de los honorarios por administración recibidos de terceros independientes. Sin embargo, y de conformidad con las IFRS y con el criterio establecido en el IAS 27—*Estados Financieros Consolidados e Individuales*, las tarifas cobradas por la administración de los hoteles propios, los hoteles en coinversión y los hoteles arrendados que son contabilizados como ingresos en nuestro segmento de administración, se eliminan tanto como ingresos de nuestro segmento de administración hotelera así como gastos de nuestro segmento de operación hotelera, mientras que los gastos y costos de nuestro segmento de administración hotelera no se eliminan. Estos pagos eliminados representan aproximadamente el 82.5% del total de ingresos por administración hotelera. La información del desempeño financiero de cada segmento incluye información proporcionada en una base “bruta”, previa a la eliminación de la administración hotelera pagada por el segmento de operación hotelera (de los hoteles consolidados por la Sociedad) al segmento de administración hotelera.

Las siguientes tablas muestran los resultados financieros de cada segmento tal como se presenta a la administración para la evaluación y medición del desempeño, así como para la asignación de recursos. Los resultados de cada segmento son presentados en una base “bruta”, con una columna separada presentando las eliminaciones relevantes para llegar a las cantidades consolidadas que son reportadas en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales incluidos en los Estados Financieros de la Sociedad. La Sociedad considera esta información como relevante ya que muestra los resultados y mejoras de sus actividades de negocios sin la consideración de las normas de consolidación. El análisis de desempeño por segmento de negocios le permite a la Sociedad considerar adecuadamente sus resultados fundamentales de negocios y mejoras en sus operaciones.



**Al 31 de diciembre de 2014**

(Cifras en miles de pesos)

Estado de resultados:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos totales	\$ 1,350,898	\$ 352,377	\$ 1,703,275	\$ (290,852)	\$ 1,412,423
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(950,820)</u>	<u>(281,445)</u>	<u>(1,232,265)</u>	<u>290,852</u>	<u>(941,413)</u>
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación:	400,078	70,932	471,010	-	471,010
Ingresos y gastos por apertura de hoteles	(13,792)	-	(13,792)	-	(13,792)
Utilidad antes de depreciación:	386,286	70,932	457,218	-	457,218
Depreciación	<u>(206,994)</u>	<u>-</u>	<u>(206,994)</u>	<u>-</u>	<u>(206,994)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 179,292</u>	<u>\$ 70,932</u>	<u>\$ 250,224</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 250,224</u>

**Al 31 de diciembre de 2013**

(Cifras en miles de pesos)

Estado de resultados:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos totales	\$ 1,057,859	\$ 270,546	\$ 1,328,405	\$ (224,449)	\$ 1,103,956
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(741,261)</u>	<u>(230,067)</u>	<u>(971,328)</u>	<u>224,449</u>	<u>(746,879)</u>
Utilidad antes de otros gastos operativos no recurrentes y depreciación:	316,598	40,479	357,077	-	357,077
Otros gastos y gastos por apertura de hoteles	(14,848)	-	(14,848)	-	(14,848)
Utilidad antes de depreciación:	301,750	40,479	342,229	-	342,229
Depreciación	<u>(163,663)</u>	<u>-</u>	<u>(163,663)</u>	<u>-</u>	<u>(163,663)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 138,087</u>	<u>\$ 40,479</u>	<u>\$ 178,566</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 178,566</u>

Al 31 de diciembre de 2012

(Cifras en miles de pesos)

Estado de resultados:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos totales	\$ 899,354	\$ 218,116	\$ 1,117,470	\$ (185,267)	\$ 932,203
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(687,620)</u>	<u>(147,541)</u>	<u>(835,161)</u>	<u>185,267</u>	<u>(649,894)</u>
Utilidad antes de otros gastos operativos no recurrentes y depreciación:	211,734	70,575	282,309	-	282,309
Otros gastos y gastos por apertura de hoteles	(14,872)	-	(14,872)	-	(14,872)
Utilidad antes de depreciación:	196,862	70,575	267,437	-	267,437
Depreciación	<u>(144,499)</u>	-	<u>(144,499)</u>	-	<u>(144,499)</u>
Utilidad de operación	<u>\$52,363</u>	<u>\$70,575</u>	<u>\$122,938</u>	=	<u>\$122,938</u>

### Resultados históricos de operación

La siguiente información se presenta en términos consolidados y combinados por segmento de negocios. De conformidad con las IFRS, las operaciones intercompañías, tales como los honorarios por administración reportados como gastos incurridos por los hoteles propios, los hoteles en coinversión y los hoteles arrendados, que se contabilizan como ingresos en el segmento de administración hotelera, se eliminan como ingresos del segmento administración y como gastos del segmento de operación hotelera, en tanto que los costos y gastos por administración no se eliminan. La información financiera referida individualmente a cifras de segmentos de negocios es anterior a la eliminación de transacciones y operaciones entre subsidiarias (o intercompañías). Las cifras relativas a información financiera consolidada son posteriores a la eliminación de las operaciones entre subsidiarias.

#### i) Resultados de Operación

*Comparación de los resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014, frente al año que terminó el 31 de diciembre de 2013.*

*Ingresos, costos y gastos.* El total de ingresos consolidados se incrementó en 27.9%, al pasar de \$1,104.0 millones en 2013 a \$1,412.4 millones en 2014. Los costos y gastos consolidados por operación hotelera por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014, ascendieron a \$719.7 millones, lo que representó un incremento del 26.3% con respecto a los \$569.7 millones reportados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Este incremento se debió principalmente al aumento del número de hoteles en operación. Los costos que

sufrieron el mayor porcentaje de aumento incluyeron; (i) los gastos de predial, que se incrementaron en 180.9%, al pasar de \$6.2 millones en el 2013 a \$17.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014; (ii) los gastos de promoción y ventas, que se incrementaron en 50.8%, al pasar de \$33.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013 a \$51.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014; y (iii) los gastos de habitaciones, que se incrementaron en 35.8%, al pasar de \$154.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, a \$210.0 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014.

El total de ingresos combinados de ambos segmentos (antes de eliminación entre los segmentos) se incrementó en 28.2%, al pasar de \$1,328.4 millones en 2013 a \$1,703.3 millones en 2014.

- *Operación hotelera.* Los ingresos del segmento de operación hotelera se incrementaron en 27.7%, al pasar de \$1,057.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, a \$1,350.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014. Este incremento se debió principalmente a un aumento del 26.6% en el número de habitaciones ocupadas derivado de la apertura de 14 hoteles durante el año y a un incremento del 2.1% en el ADR, que se ubicó en \$737 M.N. en el año. El RevPAR a nivel cadena se incrementó a \$436 M.N., equivalentes a un crecimiento del 9.6% con respecto al año anterior. En 2014, los ingresos de los Hoteles Establecidos se incrementaron en 36.5% como resultado de la inclusión de 12 nuevos Hoteles Establecidos, de un crecimiento de 4 puntos porcentuales en ocupación y de un incremento del 0.8% en el ADR. Como resultado de lo anterior, en 2014 el RevPAR de los Hoteles Establecidos se incrementó a \$451 M.N., equivalentes a un crecimiento del 8.9%.

Los costos y gastos por operación hotelera se incrementaron en 28.3%, al pasar de \$741.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, a \$ 950.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014. Este incremento se debió principalmente al crecimiento del volumen de habitaciones ocupadas a nivel cadena. Los otros costos y gastos por la apertura de hoteles disminuyeron en 7.1%, al pasar de \$14.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, a \$13.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014. Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación del segmento de operación hotelera se incrementó en 29.8%, al pasar de \$138.1 millones por el año 2013 a \$179.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014.

- *Administración hotelera.* Los ingresos por administración de hoteles se incrementaron en 30.2%, al pasar de \$270.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, a \$352.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014. Este incremento se debió principalmente a la apertura de hoteles nuevos, que derivaron en un aumento del número de habitaciones en operación y, por lo tanto, en el número de habitaciones ocupadas. Los costos y gastos por administración se incrementaron en 22.3%, al pasar de \$230.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, a \$281.5 millones por el año que terminó

el 31 de diciembre de 2014. Este incremento fue imputable principalmente al aumento de los gastos del segmento como resultado del mayor número de propiedades administradas durante el período, así como de los gastos relacionados con el crecimiento esperado de las operaciones en México y el extranjero.

*Gastos de administración y ventas.* Los gastos de administración y ventas se incrementaron en 27.8% al pasar de \$177.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, a \$226.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014. Este incremento se debió principalmente al crecimiento del segmento de operación hotelera, que requirió gastos adicionales tanto de administración como de ventas. A pesar de que el número de hoteles en operación durante el periodo aumentó, los gastos corporativos, expresados como porcentaje de los ingresos totales, se mantuvieron constantes a un nivel del 16.0% durante el año 2013 y 16.0% durante el año 2014.

*Gastos por depreciación.* Como resultado de la continua expansión e inversión en nuevos hoteles, los gastos por depreciación se incrementaron en 26.5% al pasar de \$163.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, a \$207 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014.

*Gastos por apertura de hoteles.* Los gastos no recurrentes por la apertura de hoteles nuevos disminuyeron en 13.6% al pasar de \$16.0 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, a \$13.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014.

*Utilidad de operación.* La utilidad de operación de la Sociedad consolida la utilidad de los segmentos de operación hotelera y de administración, deduciendo los gastos administrativos y de ventas, los gastos por depreciación y los gastos no recurrentes por la apertura de hoteles nuevos. Por tanto, como resultado de lo anterior, la utilidad consolidada de operación se incrementó en 40.1 % al pasar de \$178.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, a \$250.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014.

*Costo financiero neto.* El costo financiero neto aumentó en 13.2% al pasar de \$76.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, a \$86.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014. El monto neto de intereses pagados y recibidos disminuyó en 5.3% al pasar de \$68.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, a \$64.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014. El resultado cambiario neto por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014, representó una pérdida de \$22.9 millones, comparada con una pérdida de \$2.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Lo anterior producto de la posición pasiva neta en moneda extranjera y la volatilidad en el tipo de cambio en los últimos meses de 2014.

*Impuestos.* El gasto en impuestos a la utilidad ascendió a \$21.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014, en comparación con \$18.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, como reflejo tanto de las inversiones adicionales en activos efectuadas durante 2014 como por el incremento en gastos operativos y financieros que resultaron en una base gravable negativa al calcular el ISR.

*Utilidad consolidada.* Como resultado de los factores antes descritos, la utilidad consolidada del año se incrementó en 70.5%, al pasar de \$83.7 millones a \$142.7 millones. Por su lado, la utilidad integral consolidada del año se incrementó en 63.0%, al pasar de \$67.2 millones en 2013 a \$109.6 millones en 2014.

***Comparación de los resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, frente al año que terminó el 31 de diciembre de 2012.***

*Ingresos, costos y gastos.* El total de ingresos consolidados se incrementó en 18.4%, al pasar de \$932.2 millones en 2012 a \$1,104.0 millones en 2013. Los costos y gastos consolidados por operación hotelera por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, ascendieron a \$569.7 millones, lo que representó un incremento del 13.4% con respecto a los \$502.4 millones reportados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012. Este incremento se debió principalmente al aumento del número de hoteles en operación. Los costos que sufrieron el mayor porcentaje de aumento incluyeron; (i) los gastos de habitaciones, que se incrementaron en 17.7%, al pasar de \$131.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, a \$154.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013; (ii) los gastos de energía relacionados a la operación hotelera, que se incrementaron en 15.8%, al pasar de \$55.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, a \$64.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013; y (iii) los gastos de administración y generales, que se incrementaron en 27.8%, al pasar de \$82.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, a \$106.0 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013.

El total de ingresos combinados de ambos segmentos (antes de eliminación entre los segmentos) se incrementó en 18.9%, al pasar de \$1,117.5 millones en 2012 a \$1,328.4 millones en 2013.

- *Operación hotelera.* Los ingresos del segmento de operación hotelera se incrementaron en 17.6%, al pasar de \$899.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, a \$1,057.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Este incremento se debió principalmente a un aumento del 9.5% en el número de habitaciones ocupadas derivado de la apertura de 11 hoteles durante el año y a un incremento del 5.6% en el ADR, que se ubicó en \$722 M.N. en el año. El RevPAR a nivel cadena se incrementó a \$398 M.N., equivalentes a un crecimiento del 2.4% con respecto al año anterior. En 2013, los ingresos de los Hoteles Establecidos se incrementaron en 11.4% como resultado de la inclusión de 5 nuevos Hoteles Establecidos, y de un incremento del 43.4% en el ADR. Como resultado de lo anterior, en 2013 el RevPAR de los Hoteles Establecidos se incrementó a \$413 M.N., equivalentes a un crecimiento del 0.3%.

Los costos y gastos por operación hotelera se incrementaron en 7.8%, al pasar de \$687.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, a \$741.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Este incremento se debió principalmente al crecimiento del volumen de habitaciones ocupadas a

nivel cadena. Los otros costos y gastos por la apertura de hoteles disminuyeron en 0.2%, al pasar de \$14.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, a \$14.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación del segmento de operación hotelera se incrementó en 163.7%, al pasar de \$52.4 millones por el año 2012 a \$138.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013.

- *Administración hotelera.* Los ingresos por administración de hoteles se incrementaron en 24.0%, al pasar de \$218.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, a \$270.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Este incremento se debió principalmente a la apertura de hoteles nuevos, que derivaron en un aumento del número de habitaciones en operación y, por lo tanto, en el número de habitaciones ocupadas. Los costos y gastos por administración se incrementaron en 55.9%, al pasar de \$147.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 a \$230.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Este incremento fue imputable principalmente al aumento de los gastos del segmento como resultado del mayor número de propiedades administradas durante el período, así como de los gastos relacionados con el crecimiento esperado de las operaciones en México y el extranjero.

*Gastos de administración y ventas.* Los gastos de administración y ventas se incrementaron en 20.1% al pasar de \$147.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, a \$177.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Este incremento se debió principalmente al crecimiento del segmento de operación hotelera, que requirió gastos adicionales tanto de administración como de ventas. A pesar de que el número de hoteles en operación durante el periodo aumentó, los gastos corporativos, expresados como porcentaje de los ingresos totales, se mantuvieron casi constantes a un nivel del 15.8% durante el año 2012 y 16.0% durante el año 2013.

*Gastos por depreciación.* Como resultado de la continua expansión e inversión en nuevos hoteles, los gastos por depreciación se incrementaron en 13.3% al pasar de \$144.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, a \$163.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013.

*Gastos por apertura de hoteles.* Los gastos no recurrentes por la apertura de hoteles nuevos aumentaron en 30.1% al pasar de \$12.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, a \$16.0 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013.

*Utilidad de operación.* La utilidad de operación de la Sociedad consolida la utilidad de los segmentos de operación hotelera y de administración, deduciendo los gastos administrativos y de ventas, los gastos por depreciación y los gastos no recurrentes por la apertura de hoteles nuevos. Por tanto, como resultado de lo anterior, la utilidad consolidada de operación se incrementó en 45.2% al pasar de \$122.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, a \$178.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013.

*Costo financiero neto.* El costo financiero neto disminuyó en 17.1% al pasar de \$91.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, a \$76.1 millones por el año que

terminó el 31 de diciembre de 2013. El monto neto de intereses pagados y recibidos disminuyó en 15.2% al pasar de \$80.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, a \$68.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. El resultado cambiario neto por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, representó una pérdida de \$2.2 millones, comparada con una pérdida de \$10.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012. La pérdida reportada en 2013 se debió principalmente, en promedio durante 2013, al mantenimiento de posiciones en dólares.

*Impuestos.* El gasto en impuestos a la utilidad ascendió a \$18.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, en comparación con \$5.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, como reflejo tanto de las inversiones adicionales en activos efectuadas durante 2013 como por el incremento en gastos operativos y financieros que resultaron en mayores deducciones a la base gravable al calcular el IETU y en una base gravable negativa al calcular el ISR.

*Utilidad consolidada.* Como resultado de los factores antes descritos, la utilidad consolidada del año se incrementó en 227.2%, al pasar de \$25.6 millones a \$83.7 millones. Por su lado, la utilidad integral consolidada del año se incrementó en 210.7%, al pasar de \$21.6 millones en 2012 a \$67.2 millones en 2013.

## **ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital**

El efectivo se incrementó 88.7% al cierre del cuarto trimestre de 2014, en comparación con el cierre de diciembre de 2013. Lo anterior se debió fundamentalmente a los recursos netos obtenidos a través de la Oferta Pública Subsecuente que se realizó el 9 de octubre de 2014.

La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar disminuyó en 8.3%, en comparación con el cierre de diciembre de 2013, lo que se debió a la amortización programada de las líneas contratadas. La deuda financiera sin incluir los intereses por pagar ascendió a \$1,892.2 millones, de los cuales \$119.0 millones tienen vencimiento en los próximos doce meses y 245.3 millones se encuentran denominados en moneda extranjera. En algunos de los créditos que tiene contratados la Sociedad se incluyen algunas causas de vencimiento anticipado de los mismos, entre las que se encuentran: (i) incumplimiento en el pago de principal o intereses, (ii) pago cruzado y aceleración cruzada con créditos relacionados, (iii) incumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer, (iv) declaración o solicitud de quiebra, liquidación o concurso mercantil, (v) entrega de información significativa falsa o incorrecta y (vi) cambios de control en la Sociedad.

La Sociedad considera que sus políticas de la tesorería son conservadoras y sin ánimo de especulación, el efectivo e inversiones temporales de la Sociedad se denominan principalmente en pesos mexicanos. El órgano interno que determina las políticas de la tesorería es el Comité de Planeación y Finanzas. La política determina que las inversiones

que se hagan deben de ser de renta fija, tanto gubernamentales como corporativas con grado de inversión. En su mayoría deben de ser en pesos mexicanos o dólares de acuerdo a la exposición de tipo de cambio pasiva que se tenga en determinado momento. No se puede invertir en instrumentos de renta variable ni tampoco en instrumentos derivados.

Al cierre del trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2014, la deuda neta de la Sociedad fue negativa de \$1,292.3 millones, en comparación con la registrada al cierre del 31 de diciembre de 2013, por \$376.7 millones.

En cuanto al activo fijo neto, se registró un incremento de 17.3% respecto al cierre del 31 de diciembre de 2013, lo cual se explica por el desarrollo de nuevos hoteles, la adquisición de terrenos para nuevos proyectos hoteleros, así como las obras en proceso.

Durante 2014 se logró la apertura de 14 hoteles, el mayor número de aperturas en la historia de la Sociedad. Lo anterior representa un incremento de 1,603 cuartos y, con ello, la suma total de 96 hoteles y 10,929 cuartos, un aumento de 17.2% en el número de cuartos, comparado con lo registrado al cierre de 2013.

La Sociedad se encuentra al corriente en el pago de sus créditos fiscales. A la fecha del presente reporte la Sociedad no presenta créditos o adeudos fiscales.

Así mismo, al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no cuenta con capital comprometido ni existen transacciones no registradas en los estados financieros.

Al cierre de 2014 la Sociedad no contó con transacciones relevantes no registradas en el balance general o estado de resultados.

### **iii) Control interno**

Al igual que en años anteriores, en el 2014 el Comité de Auditoría fue responsable de (i) proporcionar al Consejo de Administración opiniones en relación con los lineamientos en materia de control interno, políticas contables, estados financieros y contratación de los auditores externos; (ii) evaluar el desempeño de los auditores externos y analizar los informes elaborados por los mismos; (iii) supervisar la preparación de los estados financieros; (iv) presentar al Consejo de Administración un informe relacionado con la eficacia de los sistemas de control interno; (v) auxiliar al Consejo de Administración en la preparación de sus informes anuales y el cumplimiento de sus obligaciones de entrega de información; (vi) investigar los incumplimientos relacionados con los lineamientos y políticas operativas y contables, o del sistema de control interno; (vii) comunicar al Consejo de Administración todas aquellas irregularidades de las que tenga conocimiento; (viii) convocar asambleas de accionistas; (ix) verificar que el director general implemente las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas y el Consejo de Administración; y (x) verificar la implementación de los mecanismos de control interno.



Con lo anterior la Sociedad considera que mantuvo para el ejercicio 2014 un adecuado control interno.

#### iv) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Al cierre de 2014 la Sociedad contaba con reservas contables sobre sus créditos, mismas que son exigibles por los contratos de créditos celebrados con las instituciones financieras acreedoras, de esta forma se contó con las siguientes reservas contables:

##### Reservas contables al 31 de Diciembre 2014

<u>Subsidiaria</u>	<u>Monto (Pesos)</u>	<u>Concepto</u>
Impulsora de Proyectos en Hotelería, S.A. de C.V.	2,936,780.10	Cuenta para pago de intereses y amortización de Creditos para el 15 Enero 2015
<u>Impulsora de Proyectos en Hotelería, S.A. de C.V.</u>	<u>16,035,344.16</u>	Reserva de Garantía
<b>Subtotal HSBC</b>	<b>18,972,124.26</b>	
Impulsora de Plaza Tijuana Otay, S.A. de C.V.	1,412,681.49	Reserva de Garantía
<u>Impulsora Plaza Guanajuato, S.A. de C.V.</u>	<u>1,205,267.96</u>	Reserva de Garantía
<b>Subtotal Scotiabank Mexico</b>	<b>2,617,949.45</b>	
<u>Operadora Metropol</u>	<u>2,825,380.52</u>	Reserva de Garantía
<b>Subtotal Met Life</b>	<b>2,825,380.52</b>	
Fondo en Garantía Fid 17361-2 BNMEX	2,521,106.75	Cuenta para pago de intereses y amortización de Creditos para el 29 Enero 2015
<u>Fondo en Garantía Fid 17361-2 BNMEX</u>	<u>3,999,409.27</u>	Reserva de Garantía
<b>Subtotal Banamex</b>	<b>6,520,516.02</b>	

El efectivo restringido al 31 de diciembre de 2014, ascendía a un monto de \$30.9 millones; que representa los fondos mantenidos en un fideicomiso conforme le es requerido a la Sociedad por sus contratos de préstamo, en importes iguales a los pagos de capital e interés establecidos en dichos contratos. Los pagos mencionados están generalmente relacionados con el siguiente mes o trimestre, por lo tanto, los fondos restringidos se clasificaron como circulantes. Los pasivos financieros se reconocen cuando la Sociedad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos. Los pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición de pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero y se incluye en la partida de “efectos de valuación de instrumentos financieros derivados” en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), son valuados subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Algunos de los pasivos financieros de la Sociedad se valúan a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los pasivos financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

Pasivos financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica (s) de valuación y datos de entrada principales	Dato de entrada no observables significativos	Relación de los datos de entrada no observables a el valor razonable
	31/12/14	31/12/13				
Swaps de tasa de interés	Pasivos (designados de cobertura) \$13,514	Pasivo \$10,721	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.	Ninguno	Probabilidad de incumplimiento (PI)
Inversiones disponibles para su venta	\$10,218	-	Nivel 3	Enfoque de utilidad – en este enfoque, se utiliza el método de flujos de caja descontados para obtener el valor presente de los beneficios económicos futuros esperados que se derivarán de la tenencia de estas inversiones	Las tasas de largo plazo de crecimiento de ingresos, toman en cuenta la experiencia de la administración y conocimiento de las condiciones del mercado de las industrias específicas	Un ligero aumento en el crecimiento de las tasas del ingreso a largo plazo utilizado de forma aislada de cambios en otros datos de entrada resultaría en un incremento significativo el valor razonable

El valor razonable de los activos y pasivos financieros (instrumentos derivados) se determinan utilizando un análisis del flujo de efectivo descontado utilizando la curva de rendimiento aplicable por el plazo de los instrumentos derivados no opcionales y los modelos de determinación de precios para los instrumentos derivados opcionales. Los swaps de tasas de interés se valúan al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados y descontados con base en las curvas de rendimiento aplicables derivados de las tasas de interés cotizadas. Los caps de tasa de interés se valúan mediante el método de valuación utilizado para el cálculo de las Opciones, la fórmula de Black Scholes, la cual utiliza una ecuación diferencial que encuentra dentro de sus variables el valor spot del

subyacente, tiempo al vencimiento, volatilidad del precio, tasa de interés nacional y tasa de interés extranjera. Ambas valuaciones son Nivel 2.

Los instrumentos financieros que se valúan con posterioridad al reconocimiento inicial a valor razonable se agrupan en niveles del 1 al 3, con base en el grado al que el valor razonable es observable, como sigue:

Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos, en este nivel se encuentran valuados efectivo, equivalentes y efectivo restringido;

Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquéllas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y

Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquéllas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables), en este nivel se encuentran las valuaciones de los instrumentos derivados activos y pasivos.

## **4) ADMINISTRACIÓN**

### **4.A) AUDITORES EXTERNOS**

Los auditores independientes de la Sociedad son Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, cuyas oficinas están ubicadas en la Ciudad de México. Los auditores de la Sociedad fueron seleccionados por el Comité de Auditoría, cuya designación fue ratificada por la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad.

Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., son los auditores externos de la Sociedad desde 2010. En los últimos 3 años dichos auditores no han emitido opinión negativa alguna o sujeta a salvedades, ni se han abstenido de emitir opinión sobre los estados financieros de la Sociedad.

Los auditores externos presentaron servicios de auditoría durante el ejercicio 2014, por los que se pagó un monto de \$14.1 millones. De estos honorarios el 14.8% está relacionado con la oferta global que se realizó durante el año 2014, por lo que representa un honorario no recurrente. Todos estos servicios, han sido previamente aprobados por el Comité de Auditoría y, a su juicio, no afectan la independencia de los auditores.

### **4.B) OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS**

A la fecha de este Reporte, la Sociedad no tiene celebrada operación con entidad alguna en la que tenga una participación equivalente al 10.0% o más de las acciones con derecho a voto.

Actualmente algunas subsidiarias de Hoteles City Express tienen contratadas con entidades afiliadas a IFC, accionista de Hoteles City Express, 3 créditos por un monto aproximado de \$248.9 millones, los cuales en opinión de Hoteles City Express y sus subsidiarias, fueron realizados en condiciones de mercado.

La Sociedad ha celebrado un convenio con el IFC, uno de sus accionistas, por virtud del cual acuerda (en tanto el IFC sea accionista de la Sociedad) a (i) sujetarse a ciertas obligaciones para cumplir con ciertas políticas establecidas por el IFC como organismo internacional, en materia de anti-corrupción, así como en materia ambiental, de salud y seguridad, y (ii) proporcionar cierta información al IFC, sujeto a lo permitido bajo la legislación aplicable, en relación con el cumplimiento de dichas obligaciones.

#### 4.C) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

El Consejo de Administración tiene a su cargo, primordialmente, la función de establecer las estrategias generales para la conducción de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, y la de vigilar la gestión y conducción de los mismos y el desempeño de los directivos relevantes. El Consejo de Administración debe reunirse por lo menos una vez cada 3 meses, pero puede celebrar sesiones extraordinarias siempre que lo considere necesario. Actualmente el Consejo de Administración de la Sociedad está integrado por 9 miembros y sus respectivos suplentes, quienes fueron nombrados para ocupar sus cargos durante la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas que se celebró el 22 de mayo de 2013. Cuando menos el 25.0% de los consejeros deben ser independientes en términos de la LMV.

Al menos que algún miembro renuncie, los miembros del Consejo de Administración ocuparán sus cargos hasta la fecha en que se celebre la siguiente asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad después de transcurridos 2 años desde la Oferta Pública Inicial. En la fecha que se celebre dicha asamblea, y en cada asamblea general ordinaria de accionistas subsecuente, la reelección o revocación de un tercio de los miembros del Consejo de Administración que determine el Consejo de Administración con base en la recomendación del comité de nominaciones, se presentará a consideración de la asamblea ordinaria de accionistas para ser ratificados, removidos o nombrados en dicha asamblea ordinaria, según sea el caso. Sujeto a ciertas excepciones limitadas, solamente serán elegibles para ser sometidos a reelección o revocación aquellos miembros que no hayan sido sometidos a reelección o revocación en las últimas 2 asambleas generales ordinarias anuales de accionistas. El comité de nominaciones estará integrado por 3 miembros, nombrados por la mayoría del Consejo de Administración. Los consejeros que no sean sometidos a reelección o revocación en una determinada asamblea de accionistas se considerarán ratificados en sus cargos por un periodo adicional de un año. Los consejeros continuarán en sus cargos hasta en tanto sean removidos por los accionistas de conformidad con lo dispuesto en los estatutos sociales de la Sociedad, excepto cuando renuncien voluntariamente o se remueva a la totalidad de los miembros del Consejo de Administración.

Además, cualquier accionista que detente 10.0% o más de las Acciones en circulación podrá designar a un miembro del Consejo de Administración, mismo que estará en su cargo por un periodo de un año y podrá ser reelegido o removido por el accionista que lo nombró en la siguiente asamblea general ordinaria anual. Salvo por establecido en la siguiente oración, en caso de que la mayoría de los accionistas decida remover al consejero nombrado por un accionista en ejercicio de su derecho de minoría sin el voto de dicha minoría de accionistas, la mayoría de los accionistas tendría que hacerlo removiendo a la totalidad del Consejo de Administración. En caso de que el accionista que haya nombrado a dicho consejero en ejercicio de su derecho de minoría ya no detente el 10.0% o más de las Acciones en circulación al momento de la siguiente Asamblea General Ordinaria Anual, los demás accionistas de la Sociedad, por mayoría podrán reelegir o remover a dicho consejero, sin que por ello tengan que remover a los demás miembros del Consejo de Administración.

La siguiente tabla muestra los nombres de los consejeros actuales de la Sociedad y sus respectivos suplentes, todos los cuales fueron nombrados por los accionistas:

<b>Propietario</b>	<b>Fecha de nombramiento inicial</b>	<b>Suplente</b>	<b>Fecha de nombramiento inicial</b>
Luis Eduardo Barrios Sánchez (Presidente)	2002	Harald Feldhaus Herrmann	2002
Armando J. García Segovia*	2002	Jorge García Segovia	2002
Fráncico Javier Arce Gandara	2015	-	-
Juan Luis Elek Klein*	2002	Carlos Bracho González	2002
Ricardo Maldonado Sosa*	2002	Stefan Ricardo Maldonado Sent	2010
Eduardo Raúl Azcárraga Pérez*	2002	Luis Emilio Azcárraga Pérez	2013
Francisco Andragnes*	2013	Jaime Espinoza de los Monteros Cadena	2013
Sergio del Valle Cantú*	2010	José Antonio Contreras Leyva	2010
José Ignacio Mariscal Torroella*	2013	Herbert Arturo de Sola Wright	2013

\* Independiente de acuerdo a la LMV.

Se hace constar que con fecha 22 de abril de 2015, la Sociedad aceptó la renuncia expresa de los señores John Timothy Morris y Jonathan Harper, a sus cargos como consejero propietario y consejero suplente, respectivamente, del Consejo de Administración de la Sociedad.

El Consejo de Administración es el representante legal de la Sociedad y está facultado, actuando como órgano colegiado, para aprobar cualquier asunto relacionado con las operaciones de la Sociedad que no esté expresamente reservado a los accionistas de la misma.

Entre otras cosas, el Consejo de Administración está facultado para:

- aprobar la estrategia general de negocios de la Sociedad y las personas morales que ésta controle;
- autorizar, escuchando en cada caso la opinión de los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias: (i) la celebración de cualquier operación con personas relacionadas, sujeto a ciertas excepciones limitadas; (ii) el nombramiento y la remoción del director general y los directivos relevantes, así como la determinación de sus funciones y remuneraciones; (iii) los lineamientos de control interno y auditoría interna de la Sociedad y sus subsidiarias; (iv) los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias; y (v) la contratación de los auditores externos;
- convocar asambleas de accionistas;
- crear comités especiales y delegar facultades a los mismos, salvo aquéllas cuyo ejercicio corresponda en forma exclusiva a los accionistas o al Consejo de Administración por disposición de ley o de los estatutos sociales de la Sociedad; y
- ejercer los poderes generales de la Sociedad para cumplir con su objeto.

Las sesiones del Consejo de Administración serán válidamente instaladas cuando cuenten con la asistencia de la mayoría de sus miembros; y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por la mayoría de sus miembros presentes.

Las sesiones del Consejo de Administración pueden ser convocadas por (i) el 25.0% de los consejeros; (ii) el presidente del Consejo; (iii) el presidente del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas Societarias; o (iv) las personas a las que se refiere la LMV y demás disposiciones legales aplicables.

Cada comité de la Sociedad puede crear uno o más sub-comités para recibir apoyo en la ejecución de sus facultados. El comité creador tendrá las facultades para remover y nombrar a los miembros del sub-comité y determinar sus facultades.

La Sociedad no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa, por un gobierno extranjero, o por cualquier otra persona física o moral.

### **Comités**

La Sociedad cuenta con los siguientes comités: (i) Comité de Auditoría, (ii) Comité de Prácticas Societarias, (iii) Comité de Planeación y Finanzas, (iv) Comité de Compensaciones (v) Comité de Adquisición y Construcción; y (vi) Comité de Nominaciones, , los cuales tienen las facultades que se señalan a continuación.. Se hace constar que cada uno de los comités podrá crear uno o más sub-comités, para recibir apoyo en el desempeño de sus funciones. El comité respectivo estará facultado para designar y remover a los miembros de dichos Sub-Comités y para determinar las facultades de los mismos.



### *Comité de Auditoría*

La LMV exige que las emisoras mantengan un Comité de Auditoría integrado por cuando menos 3 consejeros independientes designados por el Consejo de Administración, lo cual se refleja en los estatutos sociales de la Sociedad.

El Comité de Auditoría actual de la Sociedad se creó por resolución de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas que se celebró el 22 de mayo de 2013. Los miembros de dicho comité son el señor Jaime Espinosa de los Monteros Cadena en su carácter Presidente del Comité, quien fue ratificado en la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas que se celebró el 23 de abril de 2014, y los señores Sergio del Valle Cantú y Carlos Bracho González, Dichos miembros, son independientes y tienen el carácter de expertos en términos de la LMV.

Entre otras cosas, como parte de las responsabilidades a cargo del Comité de Auditoría se encuentran las siguientes:

- supervisar la labor de los auditores externos y analizar sus informes;
- analizar y supervisar la preparación de los estados financieros de la Sociedad;
- presentar al Consejo de Administración (i) un informe con respecto a los controles internos de la Sociedad y la idoneidad de los mismos; y (ii) un informe anual de sus actividades.
- auxiliar al Consejo de Administración en la preparación del reporte de operaciones y actividades en las que el Consejo de Administración haya intervenido, en términos de la LMV;
- recibir y analizar las propuestas y observaciones formuladas por los accionistas, consejeros, directivos relevantes, auditores externos o terceros, y adoptar las medidas necesarias al respecto, basado en dichas recomendaciones u observaciones;
- convocar a Asambleas de Accionistas, cuando lo estime necesario;
- cerciorarse de la ejecución –por el Director General– de las resoluciones adoptadas por las Asambleas de Accionistas o el Consejo de Administración, de acuerdo con las instrucciones emitidas al efecto por cada uno de dichos órganos;
- determinar la necesidad y viabilidad de las estructuras fiscales y financieras de la Sociedad;
- opinar respecto de la estructura financiera y fiscal de la expansión internacional de la Sociedad;

- opinar respecto de los reportes financieros, políticas de contabilidad, control y sistemas de tecnologías de la información de la Sociedad;
- asegurar la independencia y eficiencia de la auditoría interna y externa de la Sociedad;
- evaluar las transacciones intercompañías de la Sociedad, así como identificar posibles conflictos de interés derivados de las mismas;
- analizar la estructura financiera de la Sociedad, en el corto, mediano y largo plazo, incluyendo cualesquiera transacciones de financiamiento y refinanciamiento;
- revisar y opinar respecto al manejo de la tesorería de la Sociedad, riesgo y exposición de la Sociedad a fluctuaciones en el tipo de cambio, operaciones de *swap* de tasa de interés e instrumentos de cobertura de la Sociedad; y
- evaluar los procesos y selección de corredores de seguros, así como las coberturas y primas de las pólizas de seguros de la Sociedad.

#### *Comité de Prácticas Societarias*

La LMV exige que las emisoras mantengan un Comité de Prácticas Societarias integrado por cuando menos 3 consejeros independientes designados por el Consejo de Administración, lo cual se refleja en los estatutos sociales de la Sociedad.

Los miembros actuales del Comité de Prácticas Societarias, quienes fueron nombrados para ocupar dichos cargos en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas que se celebró el pasado 22 de mayo de 2013, son el señor José Antonio Contreras Leyva, en su carácter de Presidente del Comité, quien fue ratificado en la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas que se celebró el 23 de abril de 2014, y los señores Eduardo Raúl Azcárraga Pérez, José Ignacio Mariscal Torroella y Francisco Andragnes y Dichos miembros, de conformidad con lo dispuesto por la LMV y los estatutos sociales de la Sociedad, reúnen el carácter de independientes.

Entre otras cosas, como parte de las responsabilidades a cargo del Comité de Prácticas Societarias se encuentran las siguientes:

- dar opiniones y presentar recomendaciones al Consejo de Administración;
- auxiliar al Consejo de Administración en la preparación del reporte sobre los principales lineamientos de contabilidad e información utilizados en la preparación de la información financiera;

- asesorar al Consejo de Administración con respecto al nombramiento del Director General y los demás directivos relevantes, así como para determinar sus atribuciones y remuneraciones;
- asesorar al Consejo de Administración en la preparación de reportes para la Asamblea Anual de Accionistas;
- solicitar y obtener opiniones y recomendaciones de expertos independientes;
- convocar a Asambleas de Accionistas, cuando lo estime necesario;
- proporcionar opiniones respecto de transacciones intercompañías a la Asamblea de Accionistas y al Consejo de Administración;
- desarrollar, recomendar y revisar directrices y pautas de gobierno corporativo de la Sociedad y sus subsidiarias;
- recomendar modificaciones a los estatutos sociales de la Sociedad y sus subsidiarias;
- analizar y revisar todos los desarrollos legislativos, regulatorios y de gobierno corporativo que puedan afectar las operaciones de la Sociedad, y hacer recomendaciones al respecto al Consejo de Administración;
- definir las políticas de compensación y evaluación del desempeño de los altos directivos de la Sociedad;
- utilizar las mejores prácticas de compensación para alinear los intereses de los accionistas y los altos directivos de la Sociedad;
- es responsable de evaluar el desempeño del Comité de Sustentabilidad y Responsabilidad Social que constituye el organismo que propone, da seguimiento y autoriza todas las iniciativas de sustentabilidad y apoyo a las comunidades en donde opera la Sociedad como parte del Programa de Sustentabilidad y Responsabilidad Social de Hoteles City Express.
- asegurar el acceso a datos del mercado y de mejores prácticas societarias a través de consultores externos especialistas en la materia; y
- desarrollar un plan para la sucesión de los altos directivos de la Sociedad.

Adicionalmente a las responsabilidades descritas anteriormente, el Comité de Prácticas Societarias es responsable de evaluar el desempeño del Comité de Ética que vigila el apego absoluto a los máximos estándares de ética empresarial y gobierno corporativo a lo largo de toda la organización, así como también es responsable de evaluar el desempeño del Comité de Sustentabilidad y Responsabilidad Social que constituye el organismo que propone, da seguimiento y autoriza todas las iniciativas de sustentabilidad y apoyo a las comunidades

en donde opera la Sociedad como parte del Programa de Sustentabilidad y Responsabilidad Social de Hoteles City Express.

Se hace constar que de conformidad con lo dispuesto por los estatutos sociales de la Sociedad, el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias, pueden fusionarse en cualquier momento en un solo Comité, previa autorización del Consejo de Administración, y siempre y cuando la totalidad de las funciones de cada uno de los Comités se asigne a los Comités subsistentes; y se continúe dando cumplimiento a lo previsto por la LMV.

#### *Comité de Planeación y Finanzas*

Los actuales miembros del Comité de Planeación y Finanzas, son el señor Luis Eduardo Barrios Sánchez, en su carácter de Presidente del Comité, y los señores Juan Luis Elek Klein, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez, Armando García Segovia, Francisco Andragnes y Herbert de Sola, los cuales fueron designados por el Consejo de Administración.

Entre otras cosas, como parte de las responsabilidades a cargo del Comité de Planeación y Finanzas se encuentran las siguientes:

- analizar y evaluar la estrategia corporativa y el plan de negocios a largo plazo de la Sociedad, incluyendo estructura financiera y organizacional;
- opinar respecto al financiamiento y levantamiento de recursos de la Sociedad, ya sea en emisiones de deuda o capital, así como respecto a nuevos productos y la expansión internacional;
- opinar sobre la estrategia financiera de la Sociedad, incluyendo sus estructurara de capital, nivel de apalancamiento, utilización de instrumentos derivados para fines de cobertura de tasa de interés o monedas; y
- analizar y recomendar al Consejo de Administración estructuras financieras específicas y términos de dichos financiamientos.

#### *Comité de Nominaciones*

Los actuales miembros del Comité de Nominaciones, son el señor Luis Eduardo Barrios Sánchez, en su carácter de Presidente de dicho Comité y los señores Armando García Segovia y Juan Luis Elek Klein, los cuales fueron nombrados por el Consejo de Administración.

Entre otras cosas, como parte de las responsabilidades a cargo del Comité de Nominaciones, se encuentran las siguientes:

- identificar y evaluar a candidatos para formar parte del Consejo de Administración;

- hacer recomendaciones al Consejo de Administración sobre las personas que pueden formar parte del Consejo de Administración; y
- proponer al Consejo de Administración la compensación económica que deberá darse a los miembros independientes del Consejo de Administración así como a los miembros designados por los accionistas.

#### *Comité de Adquisiciones y Construcción*

Los actuales miembros del Comité de Adquisiciones y Construcción, son el señor Armando García Segovia, su carácter de Presidente de dicho Comité, y los señores Carlos Bracho González, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez, Francisco Javier Arce Gándara, actual Director de Desarrollo de la Sociedad, quienes fueron nombrados por el Consejo de Administración.

Entre otras cosas, como parte de las responsabilidades a cargo del Comité de Adquisición y Construcciones, se encuentran las siguientes:

- analizar y obtener el mejor resultado entre costos, calidad y tiempo, en el desarrollo de nuevos proyectos;
- definir y revisar la igualdad en los procesos de licitación para el desarrollo de nuevos proyectos, así como proteger dichos procesos de posibles conflictos de interés;
- revisar los análisis y recomendaciones de la Administración para asignar los contratos de construcción e instalación, así como aquellos relativos a los muebles, accesorios y equipos de cada proyecto de la Sociedad; y
- supervisar la compra de mobiliario y equipamiento para nuestros hoteles.

#### *Comité de Compensaciones*

Los actuales miembros del Comité de Compensaciones son el señor Armando J. García Segovía, en su carácter de Presidente de dicho Comité, y los señores Juan Luis Elek Klein, Herald Feldhaus Herrmann, los cuales fueron nombrados por el Consejo de Administración.

Entre otras cosas, como parte de las responsabilidades a cargo del Comité de Compensaciones, se encuentran las siguientes:

- definir la política de compensación y evaluación de desempeño de la alta dirección de la Sociedad;

- evaluar y aprobar las recomendaciones del Director General con relación a la política de compensación integral de la alta dirección de la Sociedad;
- determinar las mejores prácticas a efecto de establecer la compensación otorgada por la Sociedad en términos de mercado y alinear de esa manera los objetivos de los accionistas y de la alta dirección de la Sociedad;
- asegurar el acceso a las mejores prácticas y a información del mercado mediante la contratación de consultores externos especializados; y
- desarrollo de un plan para la continuidad de la alta dirección de la Sociedad.

### Directivos relevantes

La siguiente tabla contiene cierta información sobre los directivos relevantes de la Sociedad.

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Año en el que comenzó sus funciones con la Sociedad</u>
Luis Eduardo Barrios Sánchez	Director General	2002
Francisco Javier Arce Gándara	Director de Desarrollo	2002
Roberto Palacios Prieto	Director de Finanzas y Administración	2006
Rogelio Avendaño Martínez	Director de Operaciones	2003
Blanca Aidee Herrera Colmenero	Director Comercial y Servicios de Franquicia	2002
Francisco José Fabregat Ramírez	Director de Tecnología de Información	2002

A continuación se incluye la biografía de experiencia laboral de los directivos relevantes de la Sociedad.

***Luis Eduardo Barrios Sánchez – Presidente del Consejo de Administración y Director General.*** El señor Barrios es el Presidente del Consejo de Administración y Director General de la Sociedad desde la fecha de su constitución, y cuenta con más de 25 años de experiencia en la industria hotelera. Antes de participar en la constitución de la Sociedad en 2002, ocupó diversos cargos de nivel directivo en Grupo Posadas, una de las operadoras hoteleras más grandes de América Latina, incluyendo los de Director General (1994-1999) y Director de Finanzas (1986-1993), en donde estuvo a cargo de la oferta pública inicial de acciones de la sociedad. Además, impulsó el rápido crecimiento de la empresa y su transformación de un

participante en el mercado local a la operadora de hoteles más grande de América Latina en términos de número de habitaciones y hoteles hasta el momento de su separación de la misma. La labor del señor Barrios fue fundamental para la expansión de la compañía a Brasil y Argentina a través de la adquisición de la cadena Caesar Park. Además, fue responsable del desarrollo de la marca Fiesta Inn, que fue la primera cadena hotelera orientada al segmento de los viajeros de negocios en México. El señor Barrios es miembro de los Consejos de Administración de Corporación Actinver S.A.B. de C.V., el Consejo Consultivo Metropolitano de NAFINSA, la Asociación Mexicana de Hoteles de la Ciudad de México, A.C. y la Asociación Mexicana de Cadenas de Hoteles. El señor Barrios cuenta con un título de ingeniería en mecánica electricista por la Universidad Iberoamericana, y con una maestría en administración de empresas por la Universidad de Texas.

**Francisco Javier Arce Gándara – Director de Desarrollo.** El señor Arce cuenta con más de 18 años de experiencia en el desarrollo y la supervisión de hoteles. Está a cargo del desarrollo de cada uno de los hoteles de la Sociedad, incluyendo las funciones de selección y adquisición de terrenos, la planeación arquitectónica, el presupuesto, la selección de contratistas y la supervisión de la construcción. Antes de incorporarse a Hoteles City Express, el señor Arce trabajó en Grupo Posadas como Gerente de Desarrollo y Adquisición de Inmuebles. A lo largo de su carrera, el señor Arce y su equipo han sido responsables del desarrollo de un total combinado de más de 20,000 habitaciones de hotel en México y otros países de América Latina, como Costa Rica, Colombia y Chile. El señor Arce cuenta con un título en ingeniería industrial y una maestría en administración de empresas, en ambos casos, por la Universidad del Valle de México.

**Roberto Palacios Prieto – Director de Finanzas y Administración.** El señor Palacios se incorporó a Hoteles City Express en 2006. Está a cargo de las funciones de finanzas, planeación, administración, tesorería, desarrollo de negocios y legales. El señor Palacios ha estado al frente de las actividades de estructuración de operaciones y de recaudación de capital y financiamiento a través de deuda para respaldar el desarrollo de los hoteles de la Sociedad. Antes de incorporarse a Hoteles City Express, fue Director de Operaciones en Grupo Dupuis y trabajó en el departamento de banca de inversión de Goldman, Sachs & Co. y Protego (Evercore Partners). El señor Palacios cuenta con un título de licenciatura en administración de empresas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y una maestría en administración de empresas por la Escuela de Posgrados en Administración de la Universidad de Stanford.

**Rogelio Avendaño Martínez – Director de Operaciones.** El señor Avendaño se incorporó a la Sociedad en 2003 y cuenta con más de 20 años de experiencia en la industria hotelera, en las áreas de administración y operación y recursos humanos. El señor Avendaño ocupó cargos de nivel de dirección en los hoteles de Grupo Posadas (Fiesta Americana y Fiesta Inn), InterContinental Hotels Group (Crowne Plaza y Holiday Inn) y otras marcas hoteleras. El señor Avendaño ha estado al frente de las operaciones hoteleras de la Sociedad desde 2003. Cuenta con un título de licenciatura en administración de empresas y con estudios de alta dirección de empresas en el IPADE y el ITESM/IE.

**Blanca Aidee Herrera Colmenero – Directora Comercial y de Servicios de Franquicia.** La señora Herrera se incorporó a Hoteles City Express en 2002. Anteriormente, se desempeñó como gerente del equipo de investigación de mercado y mercadotecnia de

Grupo Posadas. La señora Herrera adquirió una amplia experiencia en el área de investigación de mercado al comenzar su carrera en Fomento Turístico Banamex. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector de turismo y ha estado al frente de las iniciativas de investigación de mercado, comerciales y de mercadotecnia de la Sociedad. Cuenta con una licenciatura en turismo por el Instituto Politécnico Nacional y ha cursado estudios de alta dirección de empresas a través del programa de dirección de empresas para ejecutivos del IPADE.

*Francisco José Fabregat Ramírez – Director de Tecnología de Información.* El señor Fabregat se incorporó a la Sociedad en 2002, habiendo estado previamente al frente de los departamentos de sistemas de GMAC México, Posadas y Serfin (actualmente, Banco Santander). El señor Fabregat cuenta con más de 20 años de experiencia en la gestión de sistemas de administración de información y desarrollo de infraestructura de sistemas. El señor Fabregat diseñó la plataforma tecnológica de Hoteles City Express desde sus fundamentos y ha continuado ampliando, mejorando y depurando el producto. El señor Fabregat cuenta con un título en ingeniería en sistemas y varios certificados de estudios avanzados otorgados por empresas de la industria y proveedores de servicios para la misma.

#### **Domicilio de los consejeros y directivos relevantes**

Los miembros del Consejo de Administración y ejecutivos relevantes de la Sociedad tienen su domicilio en Juan Salvador Agraz 69, Piso 12, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348 México, D.F.

#### **4.D) ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS**

##### **General**

La Sociedad se constituyó el 16 de abril de 2002, en México, Distrito Federal, bajo la forma de sociedad anónima de capital variable (S.A. de C.V.). El 23 de octubre de 2007, la Sociedad adoptó el régimen de una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable (S.A.P.I. de C.V.) y reformó en su integridad sus estatutos sociales. El 22 de mayo de 2013, la Sociedad celebró una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas con el objeto de aprobar una nueva reforma total de sus estatutos sociales para cumplir con los requisitos establecidos por la LMV con respecto a las sociedades cuyas acciones se cotizan entre el público; y para adoptar el régimen de una sociedad anónima bursátil de capital variable (S.A.B. de C.V.) sujeto a la condición que tuviera lugar la Oferta Pública Inicial. La Sociedad ha presentado sus estatutos sociales vigentes ante la CNBV y la BMV, mismos que pueden consultarse en la página de Internet de esta última, [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

La duración de la Sociedad es indefinida. La Sociedad es una sociedad controladora que realiza todas sus operaciones a través de sus subsidiarias. El domicilio de la Sociedad es México, Distrito Federal; y sus oficinas principales están ubicadas en Juan Salvador Agraz



69, Piso 12, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348 México, D.F. El número de teléfono de dichas oficinas es el +52 (55) 5249-8050.

### **Capital social**

En virtud de que la Sociedad es una sociedad de capital variable, su capital social debe tener una parte mínima fija y puede tener una parte variable. A la fecha de este Reporte Anual, el capital social en circulación de la Sociedad está representado por 384,807,552 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción.

### **Derechos de voto y asambleas de accionistas**

Todas las acciones de la Sociedad otorgan derechos de voto plenos. Cada acción confiere a su titular el derecho a un voto en las asambleas de accionistas.

De conformidad con los estatutos sociales de la Sociedad, las asambleas de accionistas pueden ser generales o especiales, y las generales serán ordinarias o extraordinarias. Son asambleas ordinarias las que se reúnen para tratar cualquier asunto que no esté reservado a la asamblea extraordinaria. La Sociedad debe celebrar una asamblea ordinaria cuando menos una vez al año, dentro de los 4 meses siguientes al cierre de cada ejercicio, con el objeto de aprobar, entre otras cosas: (i) sus estados financieros; (ii) el informe del Consejo de Administración sobre los estados financieros; (iii) el nombramiento de los miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración; (iv) los informes preparados por los presidentes de los Comités de Auditoría, Prácticas Societarias y de Planeación y Finanzas, y el director general; (v) los emolumentos de los miembros del Consejo de Administración; (vi) la aplicación de utilidades; y (vii) las operaciones que pretenda llevar a cabo la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20.0% (veinte por ciento) o más de los activos consolidados de la Sociedad.

Son asambleas extraordinarias las que se reúnen para tratar, entre otros, cualquiera de los siguientes asuntos:

- la cancelación de la inscripción de las acciones de la Sociedad en el RNV o en cualquier bolsa de valores en la que coticen;
- la prórroga de la duración de la Sociedad;
- su disolución;
- el aumento o la disminución de la parte fija de su capital social o en los términos del artículo 53 de la LMV;

- la emisión de acciones distintas a las acciones ordinarias;
- su cambio de objeto o nacionalidad;
- la transformación, fusión o escisión de la Sociedad;
- la amortización de acciones o la emisión de acciones preferentes;
- la amortización de acciones con cargo a las utilidades repartibles;
- la emisión de bonos, obligaciones, valores de deuda o capital o cualesquiera otros instrumentos;
- la reforma de los estatutos sociales de la Sociedad; y
- cualquier otro asunto que de conformidad con la ley o los estatutos sociales de la Sociedad deba ser aprobado por la asamblea extraordinaria.

Las asambleas de accionistas deben celebrarse en el domicilio social, es decir, en la Ciudad de México, Distrito Federal, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Las asambleas pueden ser convocadas por el Consejo de Administración a través de su presidente o su secretario, los presidentes de los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias, o un juez competente. Además, cualesquier accionista o grupo de accionistas que represente al menos el 10.0% del capital social de la Sociedad en circulación puede solicitar que el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría o el Comité de Prácticas Societarias, a través de sus respectivos presidentes, convoquen una asamblea de accionistas para tratar los asuntos indicados en su petición.

Las convocatorias para las asambleas de accionistas deben publicarse en el periódico oficial del domicilio de la Sociedad o en uno de los diarios de mayor circulación en la Ciudad de México, con cuando menos 15 días naturales de anticipación a la fecha de la asamblea. Las convocatorias deben incluir el orden del día para la asamblea, en el cual no aparecerán asuntos generales, y deben estar firmadas por quien las haga, en el entendido de que si la asamblea fue convocada por el Consejo de Administración, bastará la firma de su presidente o del secretario o prosecretario de la Sociedad. La información relativa a los asuntos incluidos en el orden del día debe mantenerse a disposición de los accionistas, con al menos 15 días de anticipación a la fecha de la asamblea respectiva.

Para ser admitidos a las asambleas, los accionistas deben aparecer inscritos en el Libro de Registro de Acciones como dueños de una o más acciones o presentar la constancia de depósito de sus acciones en una institución financiera, casa de bolsa o institución de depósito, a más tardar el día anterior a la fecha de la asamblea. Contra la entrega de dicha constancia, la Sociedad expedirá un pase de admisión a la asamblea. Los accionistas pueden hacerse representar en las asambleas por uno o varios apoderados que cuenten con poder

general o especial para dicho efecto o sean designados a través de los formatos proporcionados para dicho efecto por la Sociedad, mismos que estarán disponibles durante el plazo de 15 días anteriores a la asamblea.

### **Quórum**

Para que las asambleas ordinarias se consideren legalmente instaladas en virtud de primera convocatoria, deben estar representadas en las mismas cuando menos la mitad más una de las acciones representativas del capital social con derecho a voto; y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto afirmativo de la mayoría de las acciones representadas. Las asambleas ordinarias que se reúnan en virtud de segunda o ulterior convocatoria se considerarán legalmente instaladas cualquiera que sea el número de acciones representadas; y sus resoluciones serán válidas cuando se adoptan por el voto afirmativo de la mayoría de dichas acciones.

Para que las asambleas extraordinarias y especiales se consideren legalmente instaladas en virtud de primera convocatoria, deben estar representadas en las mismas cuando menos el 75.0% del capital social; y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto afirmativo de cuando menos el 50.0% de las acciones en circulación. Las asambleas extraordinarias que se reúnan en virtud de segunda o ulterior convocatoria se consideran legalmente instaladas si está representado cuando menos el 50.0% del capital social con derecho a voto; y sus resoluciones serán válidas cuando se adoptan por el voto afirmativo de cuando menos el 50.0% del capital social con derecho a voto.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, se requerirá el voto favorable de las acciones con o sin derecho de voto que representen (i) el 75.0% del capital social de la Sociedad para reformar los estatutos sociales de la Sociedad (salvo por disposiciones tendientes al cambio de control que requieren 66.0%), y (ii) el 95.0% del capital social de la Sociedad para resolver y solicitar a la CNBV la cancelación del registro de las acciones de la Sociedad en el RNV, en los términos que señala la LMV y demás disposiciones aplicables.

### **Dividendos y distribuciones**

Por lo general, durante la asamblea general ordinaria anual, el Consejo de Administración presenta los Estados Financieros Auditados de la Sociedad por el año inmediato anterior, para su aprobación por los accionistas. Una vez aprobados dichos estados financieros, los accionistas determinan la forma en que se aplicará el resultado neto del año. De conformidad con la ley y los estatutos sociales de la Sociedad, antes de efectuar cualquier pago de dividendos a todos los accionistas, en proporción a sus tenencias accionarias, la Sociedad debe (i) separar cuando menos el 5.0% de sus utilidades anuales para constituir una reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva equivalga al 20.0% de su capital social; (ii) sujeto a determinación de la asamblea general ordinaria de Accionistas, separar de las utilidades netas, una cantidad para establecer la "Reserva para

Adquisición de Acciones Propias”, debiendo señalar el monto de esta reserva; y (iii) sujeto a la determinación de la asamblea general ordinaria de Accionistas, establecer, aumentar, modificar o suprimir otras reservas de capital que juzgue convenientes y constituir fondos de previsión y reinversión, así como fondos especiales de reserva. Al 31 de diciembre de 2014, la reserva legal de la Sociedad equivalía a \$7.2 millones. El remanente, en su caso, podrá distribuirse en forma de dividendos. Los dividendos no cobrados dentro de 5 años, contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos a favor de la Sociedad. Las pérdidas, en su caso, serán reportadas por todos los accionistas, en proporción al número de sus acciones, y hasta por el haber social por ellas representado.

Todas las acciones que se encuentren en circulación a la fecha de decreto de un dividendo u otra distribución, tienen derecho a participar de dicho dividendo o distribución. Los dividendos en efectivo correspondientes a las acciones depositadas en Indeval se distribuyen a través de dicha institución. Los dividendos en efectivo correspondientes a las acciones amparadas por títulos físicos se pagan contra la entrega del cupón correspondiente. Véase la sección “Dividendos y política de dividendos”.

Aunque actualmente no hay restricciones a la capacidad de la Sociedad para distribuir dividendos, algunas de sus subsidiarias están limitadas para distribuir dividendos a la Sociedad de conformidad con sus obligaciones derivadas de financiamientos.

### **Aumentos y disminuciones del capital**

Con excepción de los aumentos de capital social resultantes de la colocación de acciones propias, la porción fija del capital social de la Sociedad puede aumentarse o disminuirse por resolución de la asamblea general extraordinaria de accionistas, con la consiguiente reforma de sus estatutos sociales. La parte variable del capital social puede aumentarse o disminuirse por resolución de la asamblea ordinaria, sin necesidad de reformar los estatutos.

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, los aumentos y disminuciones en las partes tanto fija como variable del capital social de la Sociedad deben inscribirse en el libro de registro de variaciones de capital mantenido por la misma para dicho efecto. Las actas de las asambleas en las que se apruebe cualquier aumento o disminución de la parte fija del capital social deben protocolizarse ante notario e inscribirse en el registro público de comercio del domicilio de la Sociedad, en tanto que las actas de las asambleas en las que se apruebe un aumento o una disminución de la parte variable del capital social únicamente deberán protocolizarse ante notario público. Salvo en ciertos casos excepcionales, la Sociedad no puede emitir nuevas acciones sino hasta que todas las acciones previamente emitidas estén totalmente pagadas.

## **Adquisición de acciones propias**

La Sociedad puede adquirir sus propias acciones, sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones y requisitos:

- todas las adquisiciones deben efectuarse a través de la BMV;
- las acciones deben adquirirse a su precio de mercado, a menos que la CNBV haya autorizado su adquisición mediante oferta pública o subasta;
- las acciones adquiridas deben cargarse al capital contable sin necesidad de reducir el capital social, o bien, al capital de la Sociedad; y las acciones adquiridas deben conservarse en la tesorería. La adquisición de acciones propias por la Sociedad no requiere el consentimiento de los accionistas;
- la Sociedad deberá revelar al público el número de acciones adquiridas y el precio pagado por las mismas;
- la asamblea general ordinaria anual de accionistas debe determinar el monto máximo que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias durante cada ejercicio;
- la Sociedad debe estar al corriente en el pago de cualesquiera instrumentos de deuda emitidos por la misma y que se encuentren inscritos en el RNV; y
- toda adquisición de acciones propias deberá apegarse a lo dispuesto por el artículo 54 de la LMV; y la Sociedad debe mantener en circulación un número de acciones suficiente para cumplir con los volúmenes mínimos de operación exigidos por los mercados en los que se coticen.

En tanto las acciones adquiridas de conformidad con lo anterior pertenezcan a la Sociedad, ésta no puede ejercer los derechos patrimoniales o de voto correspondientes a las mismas; y dichas acciones no se consideran en circulación para efectos de determinar si existe quórum o contar los votos en las asambleas de accionistas que se celebren durante dicho período.

## **Adquisición de acciones por parte de las subsidiarias**

Las subsidiarias de la Sociedad no pueden adquirir, directa o indirectamente, las acciones de esta última, salvo para efectos de algún plan de opción de compra de acciones establecido en favor de sus empleados de conformidad con lo dispuesto por la LMV.

## **Amortización**

Sujeto a la aprobación de la asamblea general extraordinaria de accionistas, la Sociedad puede amortizar las acciones representativas de su capital social mediante (i) la disminución

de su capital social o (ii) la aplicación de utilidades acumuladas. En caso de amortización mediante la disminución del capital social, la amortización se llevará a cabo en forma proporcional entre todos los accionistas. Las amortizaciones con utilidades acumuladas pueden llevarse a cabo: (a) mediante oferta pública de adquisición a través de la BMV, con base en el procedimiento, precio y términos y condiciones aprobados por la asamblea general extraordinaria de accionistas o, si así lo autoriza la misma, por el Consejo de Administración; o (b) en forma proporcional entre todos los accionistas.

### **Disolución y liquidación**

En caso de disolución de la Sociedad, la asamblea general extraordinaria de accionistas nombrará uno o varios liquidadores para que concluyan los asuntos de la misma. Todas las acciones que se encuentren totalmente pagadas en la fecha de disolución tendrán derecho a participar proporcionalmente en cualquier distribución que se efectúe con motivo de la liquidación.

### **Inscripción y transmisión de las acciones**

En cumplimiento de lo dispuesto por la LMV y las Disposiciones de Carácter General, la Sociedad ha inscrito sus acciones en el RNV. Las acciones de la Sociedad están amparadas por títulos nominativos que se mantienen depositados en Indeval. Los accionistas únicamente pueden mantener sus acciones bajo la forma de inscripciones en los registros mantenidos para dicho efecto por las entidades que participan en Indeval. Indeval es el titular oficial de todas las acciones de la Sociedad. Las entidades autorizadas para mantener cuentas en Indeval incluyen a las casas de bolsa, los bancos y otras instituciones financieras mexicanas y extranjeras autorizadas por la CNBV. De conformidad con lo dispuesto por la legislación aplicable, la Sociedad únicamente reconocerá como accionistas y permitirá ejercer los derechos correspondientes a sus acciones, a quienes se encuentren inscritos como tales en su registro de accionistas así como a quienes cuenten con constancias de depósito expedidas por Indeval, acompañadas de las constancias expedidas por los participantes respectivos. De conformidad con la LMV, las constancias de depósito expedidas por Indeval, en conjunto con las expedidas por los participantes en Indeval, son suficientes para acreditar la propiedad de las acciones respectivas y ejercer los derechos conferidos por las mismas, ya sea durante las asambleas de accionistas o bajo cualquier otro supuesto. Todas las transmisiones de acciones se efectuarán a través de los registros mantenidos por Indeval.

### **Derechos de preferencia**

De conformidad con la ley y los estatutos sociales de la Sociedad, salvo en los casos mencionados en el siguiente párrafo, los accionistas gozan de un derecho de preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan o los aumentos de capital social que se decreten. En términos generales, en el supuesto de que la Sociedad emita nuevas acciones todos los accionistas tendrán derecho a suscribir el número de nuevas acciones que resulte

necesario para mantener sus mismos porcentajes de participación accionaria. Los accionistas deben ejercer sus derechos de preferencia dentro del plazo establecido para dicho efecto por la asamblea que apruebe la emisión de las acciones respectivas, que no puede ser inferior a 15 días contados a partir de la fecha de publicación del aviso de aumento en el Diario Oficial de la Federación o en el periódico oficial del domicilio social de la Sociedad.

De conformidad con la ley, los accionistas no pueden renunciar por adelantado a sus derechos de preferencia y dichos derechos no pueden estar amparados por un título negociable en forma independiente del título de acciones correspondiente. Los accionistas no tienen derechos de preferencia respecto de (i) las acciones emitidas con motivo de una fusión; (ii) las acciones emitidas con motivo de la conversión de obligaciones u otros valores convertibles en acciones; (iii) la colocación de acciones de tesorería previamente adquiridas por la Sociedad a través de la BMV; y (iv) las acciones emitidas para su colocación mediante oferta pública en términos del artículo 53 de la LMV, que permite que las emisoras ya inscritas realicen ofertas públicas subsecuentes sin necesidad de ofrecer a sus accionistas el derecho de preferencia, si la emisión de las acciones respectivas fue aprobada por la asamblea de accionistas.

### **Derechos de los accionistas minoritarios**

De conformidad con lo dispuesto por la LMV y la LGSM, los estatutos sociales de la Sociedad contienen diversas disposiciones para proteger a sus accionistas minoritarios, incluyendo las siguientes:

- Los accionistas que representen cuando menos el 10.0% de las acciones con derecho a voto (incluyendo cualesquiera acciones de voto limitado o restringido) tienen derecho a (i) solicitar que se convoque una asamblea de accionistas, (ii) solicitar el aplazamiento de la votación sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados y (iii) nombrar y remover a un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente;
- Los accionistas que representen cuando menos el 20.0% del capital social pueden oponerse a cualquier resolución adoptada por la asamblea de accionistas y obtener la suspensión de la ejecución de dicha resolución por un juez competente, siempre y cuando (i) presenten su demanda dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea respectiva; (ii) la resolución impugnada sea violatoria de la ley o los estatutos sociales de la Sociedad; (iii) dichos accionistas no hayan asistido a la asamblea o, de haber asistido, hayan votado en contra de dicha resolución; y (iv) otorguen fianza para garantizar el pago de los daños ocasionados a la Sociedad como resultado de la suspensión de dicha resolución, en el supuesto de que se dicte sentencia definitiva en contra de la demanda presentada por dichos accionistas. Sin embargo, cabe mencionar que estas disposiciones se han hecho valer en contadas

ocasiones y, por tanto, no existe certeza en cuanto a las medidas que adoptaría el tribunal de conocimiento;

- Los accionistas que representen cuando menos el 5.0% del capital social pueden demandar la responsabilidad de cualquiera de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y el pago de los daños o perjuicios sufridos por la misma como resultado de la violación de sus deberes de diligencia o lealtad. La acción para demandar la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración caduca a los 5 años.

### **Disposiciones tendientes a evitar los cambios de control**

Conforme a los estatutos sociales de la Sociedad, y sujeto a ciertas excepciones establecidas en los mismos: (i) ninguna persona o grupo de personas podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resultan en la propiedad de un monto equivalente o mayor a 9.99% de la totalidad de las Acciones de la Sociedad, y (ii) celebrar convenios como consecuencia de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en bloque o en conjunto, que impliquen un cambio en el control de la Sociedad o una participación de cuando menos el 20.0% en del capital social de la Sociedad o resultare en un cambio de control, sin la previa autorización del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración deberá aprobar o rechazar la solicitud dentro de los 90 días siguientes a que reciba la solicitud correspondiente debidamente integrada con toda la información que requiera el Consejo de Administración conforme a los estatutos sociales de la Sociedad. Al menos 66.0% de los miembros del Consejo de Administración deberán aprobar la adquisición o el acuerdo de voto correspondiente. Una vez que una persona o grupo de personas mantenga más del 10.0% de las Acciones de la Sociedad, deberá notificar al Consejo de Administración cualquier adquisición que realice que implique un incremento de 2.0% o más de la totalidad de las Acciones de la Sociedad.

Si el Consejo de Administración aprueba una adquisición o acuerdo de voto, y la adquisición o el acuerdo de voto resultare en una participación de un accionista o grupo de accionistas del 20.0% o mayor de las Acciones, o resultare en un cambio de control, la persona que pretenda adquirir o celebrar el acuerdo de voto respectivo deberá, adicionalmente, realizar una oferta pública de compra por el 100.0% de las Acciones, conforme a la LMV, a un precio igual al mayor de (i) el valor en libros por Acción de conformidad con los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración o presentados a la CNBV o la BMV; (ii) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la BMV publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración respecto la operación correspondiente; o (iii) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera Acciones, durante los 365 días anteriores a la fecha



de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración, por la persona que tenga la intención de adquirir las Acciones o pretenda celebrar el acuerdo de voto, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más, en cada uno de dichos casos, una prima equivalente al 15.0% respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá modificar, hacia arriba o hacia abajo, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio. En la medida en que el Consejo de Administración rechace una adquisición o acuerdo de voto que implique una participación mayor al 20.0% del capital social de la Sociedad por parte de dicha persona o grupo de personas o que implique un cambio de control, y que cumpla con todos los requisitos establecidos en los estatutos sociales, incluyendo el precio mínimo establecido anteriormente, el Consejo de Administración deberá convocar una asamblea de accionistas, a efecto de que por mayoría simple se ratifique dicho rechazo, o bien se apruebe la adquisición o acuerdo de voto en cuestión.

En caso de realizar adquisiciones de Acciones o celebrar acuerdos de voto restringidos en los estatutos sociales, sin obtener la autorización previa y por escrito del Consejo de Administración (o la asamblea general de accionistas en los supuestos descritos anteriormente), las Acciones materia de dichas adquisiciones o acuerdos de voto no otorgarán derecho alguno para votar en ninguna Asamblea de Accionistas de la Sociedad, y las Acciones no serán inscritas en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad. Asimismo, el Consejo de Administración podrá acordar, entre otras, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuera posible; o (ii) que sean enajenadas las Acciones objeto de la adquisición, a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración.

Ciertas operaciones están exceptuadas de la aplicación de las disposiciones tendientes a evitar el cambio de control conforme a los estatutos sociales, tales como (i) las adquisiciones de Acciones que se realicen por vía sucesoria, ya sea herencia o legado; o (ii) la adquisición de Acciones, o cualquier acuerdo de voto por parte de la Sociedad, o por parte de fideicomisos constituidos por la propia Sociedad; o (iii) la afectación a un fideicomiso de control o entidad similar por los accionistas existentes en la fecha de la Oferta Global, que realicen en cualquier momento en el futuro.

Las disposiciones tendientes a evitar el cambio de control previstas en los estatutos sociales sólo podrán eliminarse de los estatutos sociales o modificarse mediante la resolución favorable de (i) hasta el 22 de mayo de 2015, los accionistas que representen, por lo menos, el 95.0% de las Acciones en circulación en ese tiempo; y (ii) en cualquier momento a partir del 23 de mayo de 2015, los accionistas que representen el 66.0% de las Acciones en circulación en ese momento.

## **Cancelación de la inscripción de las acciones en el RNV**

En el supuesto de que la Sociedad decida cancelar la inscripción de sus acciones en el RNV, o de que dicha inscripción sea cancelada por la CNBV, los accionistas que ejercen el control de la Sociedad estarán obligados a realizar una oferta pública para adquirir la totalidad de las acciones pertenecientes al resto de los accionistas. En términos de la ley, los accionistas que ejercen el “control” de esta última son aquéllos que son titulares de la mayoría de las acciones representativas de su capital social o tienen la facultad de (i) determinar el resultado de las votaciones durante las asambleas de accionistas; (ii) nombrar o remover a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración, gerentes u otros funcionarios equivalentes; o (iii) determinar, directa o indirectamente, el sentido de la administración, las estrategias o las principales políticas de la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto por la ley, en el supuesto de que los accionistas que ejercen el control de la Sociedad no adquieran la totalidad de las acciones en circulación a través de la oferta antes citada, estarán obligados a constituir un fideicomiso por un plazo de 6 meses y a aportar a dicho fideicomiso los fondos necesarios para adquirir todas las acciones que hayan permanecido en manos del público tras dicha oferta, al mismo precio de compra que las acciones adquiridas a través de la oferta.

El precio de oferta será el que resulte más alto de entre (i) el precio promedio ponderado de cotización de las acciones de la Sociedad en la BMV durante el período de 30 días anterior a la fecha de oferta; o (ii) el valor en libros de dichas acciones según el último balance trimestral presentado ante la CNBV y la BMV. La cancelación de la inscripción de las acciones de la Sociedad a petición de esta última estará sujeta a su aprobación por (i) la CNBV; y (ii) los titulares de cuando menos el 95.0% de las acciones en circulación, reunidos en asamblea extraordinaria.

## **Oferta pública de adquisición**

De conformidad con lo dispuesto por la LMV, cualquier persona o grupo de personas que pretenda adquirir directa o indirectamente, a través de una sola operación o una serie de operaciones relacionadas, el control de la Sociedad (o el 30.0% o más de sus acciones en circulación) deberá, además de obtener autorización del Consejo de Administración y la asamblea de accionistas, realizar una oferta pública de compra respecto al 100.0% de las acciones en circulación o aquel porcentaje inferior que resulte aplicable si la oferta es por menos del 51.0% de las acciones, al precio que resulte más alto de entre (i) el precio promedio de cotización de las acciones en la BMV durante los 30 días de operaciones anteriores a la oferta; o (ii) el último valor en libros reportado. Para estos efectos, la LMV define el término “control” como (i) la facultad directa o indirecta de determinar el resultado de las votaciones durante las asambleas de accionistas; (ii) la facultad de ejercer los derechos de voto correspondientes al 50.0% o más de las acciones de la Sociedad, o (iii) la facultad de

dirigir, directa o indirectamente, por cualquier medio, la estrategia o las políticas de la Sociedad.

En caso de que se realice dicha oferta, el Consejo de Administración, escuchando la opinión del Comité de Prácticas Societarias y, en su caso, de un experto independiente, deberá emitir su opinión en cuanto al precio de oferta. Los miembros del Consejo de Administración y el director general de la Sociedad estarán obligados a revelar al público el número de acciones pertenecientes a los mismos que en su caso venderán con motivo de dicha oferta.

## **Otras disposiciones**

### *Capital variable*

La Sociedad puede emitir acciones representativas de su capital fijo o de su capital variable. A diferencia de la emisión de acciones representativas de la parte fija del capital social, la emisión de acciones representativas de la parte variable no requiere la modificación de los estatutos sociales pero debe ser aprobada por el voto favorable de la mayoría de las acciones.

### *Renuncia a protección*

De conformidad con lo exigido por la ley, los estatutos sociales de la Sociedad establecen que los accionistas extranjeros se considerarán como mexicanos respecto de las acciones que adquieran y respecto de los bienes, derechos, concesiones, participaciones e intereses de los que sea titular la Sociedad o que deriven de los contratos celebrados por la misma con el gobierno mexicano. Se considerará que los accionistas extranjeros se han obligado a no solicitar la protección de sus gobiernos bajo pena, en caso contrario, de pérdida de sus acciones en beneficio del gobierno mexicano. La ley exige que esta disposición se incluya en los estatutos sociales de todas las sociedades, a menos que dichos estatutos sociales prohíban la adquisición de acciones por inversionistas extranjeros.

### *Conflicto de intereses*

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, los accionistas que en una determinada operación tengan un interés contrario al de la Sociedad deberán abstenerse de cualquier deliberación al respecto. El accionista que viole dicha disposición será responsable de los daños causados a la Sociedad, cuando sin su voto no se hubiere logrado la mayoría necesaria para la validez de la resolución.

### *Derecho de separación*

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, en caso de que la asamblea de accionistas apruebe el cambio de objeto o nacionalidad de la Sociedad, o la transformación de la misma a otro régimen societario, cualquier accionista que teniendo derecho a voto al respecto haya votado en contra de la resolución respectiva, tendrá derecho a separarse de la Sociedad y obtener el reembolso de sus acciones a su valor en libros de conformidad con los últimos estados financieros aprobados por los accionistas, siempre y cuando ejerza dicho derecho dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea en la que se haya adoptado dicha resolución.

#### **4.E) OTRAS PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO**

La Sociedad implementó de forma reciente su Código de Ética, el cual fue difundido a todos los empleados de la Sociedad, tanto del corporativo como de cada uno de los hoteles, entre el 19 de enero y el 10 de febrero del presente año.

Asimismo, para efectos de recibir las denuncias correspondientes bajo dicho código, la Sociedad contrató a una empresa especializada en líneas de denuncia tanto en México como en el resto de América Latina. Lo anterior para dar confiabilidad y seguridad a los denunciantes.

El Comité de Prácticas Societarias es responsable de evaluar el desempeño del Comité de Sustentabilidad y Responsabilidad Social que constituye el organismo que propone, da seguimiento y autoriza todas las iniciativas de sustentabilidad y apoyo a las comunidades en donde opera la Sociedad como parte del Programa de Sustentabilidad y Responsabilidad Social de Hoteles City Express.

## 5) MERCADO DE CAPITALES

### 5.A) ESTRUCTURA ACCIONARIA

Las acciones de la Sociedad se encuentran inscritas en el RNV, son acciones ordinarias, serie única, nominativas, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Al cierre del 2014 la Sociedad no se encontraba en el caso de contar con certificados de participación ordinarios sobre sus acciones, así mismo tampoco tuvo registrado ningún American Depositary Receipt.

La Sociedad declara que no tiene ningún título accionario registrado en otro mercado extranjero.

### 5.B) COMPORTAMIENTO DE LA ACCIÓN EN EL MERCADO DE VALORES

Respecto al comportamiento de los títulos de la Sociedad en el mercado de valores, los títulos representativos del capital de Hoteles City Express ("HCITY") comenzaron el 2014 registrando un precio de \$22.00 pesos por acción el 1° de enero de 2014, y finalizaron el año registrando un precio de \$23.28 pesos por acción presentando una variación positiva de 5.8%, no obstante, durante el año, los títulos de HCITY alcanzaron valores máximos históricos de \$27.20 pesos por acción el 17 de septiembre 2014, fecha que representa 8 días antes del anuncio de la Convocatoria a Asamblea de Accionistas para la autorización del incremento de capital que se llevó a cabo en octubre a \$23.50 pesos por acción.

A continuación se presenta una tabla que compara el comportamiento de los títulos de la Sociedad antes y después de la Oferta Pública Subsecuente el 8 de octubre de 2014

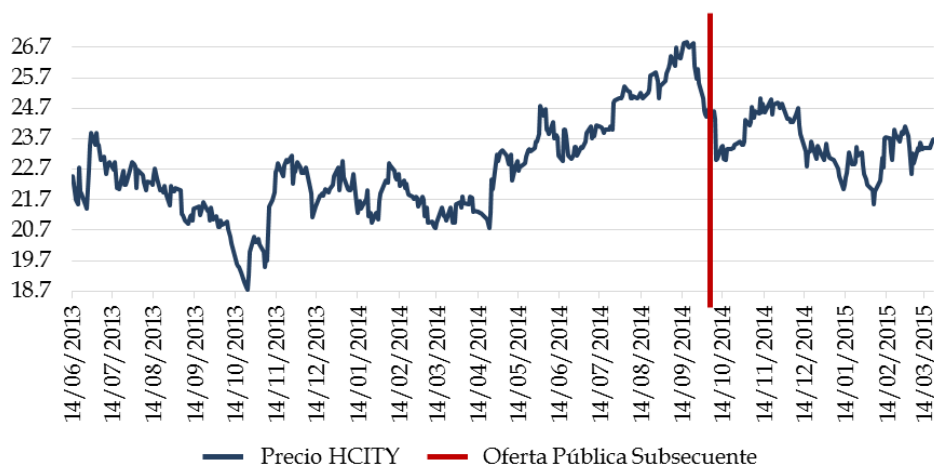
<b>Estadísticas de Operación</b>	<b>Junio 13, 2013 a Octubre 8, 2014</b>	<b>Octubre 9, 2014 a Dic. 31, 2014</b>
Precio Inicial	\$24.00	\$23.50
Precio Final	\$24.35	\$23.28
Apreciación / Depreciación de Valor	1.5%	-0.9%
Precio Máximo	\$27.20	\$25.20
Precio Mínimo	\$18.75	\$21.89
Precio Promedio	\$22.68	\$23.94
Volumen Total Periodo	121,615,266	63,536,486
Rotación Total Periodo*	44.2%	16.5%
Rotación Promedio Diaria**	1.3%	4.1%
Volumen Diario Promedio Últimos 3 Meses	535,129	1,065,115
Volumen Diario Promedio Total	366,311	1,114,675

\* La Rotación Total del periodo se calcula como el volumen total negociado en el periodo entre el número de acciones en circulación en durante periodo.

\*\* La Rotación Promedio Diaria se calcula como el volumen promedio total negociado del periodo entre el número de acciones en circulación durante dicho periodo.

Del 13 de junio de 2013 al 8 de octubre de 2014 la sociedad contó con 275,111,459 acciones en circulación, después de esa fecha y producto de la Oferta Pública Subsecuente la Sociedad contó con 384,807,552 acciones en circulación.

### Precio de los Títulos de Hoteles City Express S.A.B. de C.V.



A continuación se detalla el precio máximo, mínimo, de inicio y cierre de cada mes así como el volumen promedio de dicho mes para las Acciones de la Sociedad desde su primer día de cotización

#### Estadísticas Mensuales

Mes	Clave	Serie	Bolsa en la que cotiza	Precio Inicio	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Promedio	Precio Mínimo	Volumen Promedio (Mes)
Junio 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.00	23.88	23.95	23.73	23.50	2,934,378
Julio 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.50	22.79	24.00	22.98	21.95	249,648
Agosto 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.08	22.07	23.30	22.15	21.00	218,740
Septiembre 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.00	21.16	22.00	21.41	20.81	135,407
Octubre 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	20.81	20.40	21.69	20.22	18.75	172,296
Noviembre 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	20.24	22.92	23.49	21.30	19.11	246,843
Diciembre 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.74	22.00	23.10	22.05	21.00	377,863
Enero 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.97	21.90	22.97	21.54	20.10	131,421
Febrero 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.32	21.48	23.00	22.13	21.26	209,937
Marzo 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.78	21.63	22.40	21.21	20.02	120,864
Abril 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.43	23.24	23.60	22.10	20.60	140,536
Mayo 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.31	24.77	24.90	23.45	22.00	471,820
Junio 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.61	23.43	24.75	23.43	22.10	206,745
Julio 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.38	25.11	25.21	24.21	23.20	350,500
Agosto 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	25.41	25.45	26.23	25.22	24.21	495,728
Septiembre 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	25.61	24.64	27.20	25.88	24.56	667,405
Octubre 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.48	24.32	25.00	23.98	22.96	1,885,589
Noviembre 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.13	24.75	25.20	24.50	23.80	633,480
Diciembre 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.35	23.28	24.89	23.39	21.89	430,469
Enero 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.09	22.19	24.00	23.15	22.29	584,563
Febrero 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.01	24.09	24.84	23.13	21.41	714,510
Marzo 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.77	23.31	24.09	22.68	21.27	371,890
Abril 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.00	23.39	23.75	23.05	22.34	2,402,572
Mayo 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.20	22.47	23.73	22.82	21.90	375,943

## Estadísticas Trimestrales

Trimestre	Clave	Serie	Bolsa en la que cotiza	Precio	Precio	Precio	Precio	Precio	Volumen Promedio (Mes)
				Inicio	Cierre	Máximo	Promedio	Mínimo	
2T 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.00	23.88	23.95	23.73	23.50	2,934,378
3T 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.50	21.16	24.00	22.41	20.81	201,265
4T 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	20.81	22.00	23.49	21.12	18.75	265,667
1T 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.97	21.63	23.00	21.51	20.02	154,074
2T 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.43	23.43	24.90	22.75	20.60	273,033
3T 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.38	24.64	27.20	25.20	23.20	504,544
4T 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.48	23.28	25.20	23.55	21.89	983,179
1T 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.09	23.31	24.84	23.06	21.27	556,987

## Estadísticas Anuales

Año	Clave	Serie	Bolsa en la que cotiza	Precio	Precio	Precio	Precio	Precio	Volumen Promedio (Mes)
				Inicio	Cierre	Máximo	Promedio	Mínimo	
2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.00	22.00	24.00	22.42	18.75	1,133,770
2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.97	23.28	27.20	23.25	20.02	478,708

### 5.C) FORMADOR DE MERCADO

A partir del 10 de septiembre de 2013, la Sociedad contrató a UBS Casa de Bolsa como Formador de Mercado con un contrato de vigencia anual.

Los valores que operó el Formador de Mercado son:

- Clave de cotización: HCITY
- Serie: ÚNICA
- Código ISIN: MX01HC000001

Las condiciones de contratación del Formador de Mercado fueron las exigibles por el Manual de Reglas Operativas y por el Reglamento Interior de la BMV dentro de las que destacan:

1. Mantener una presencia operativa continua sobre los Valores durante cada Sesión de Remate del Mercado de Capitales administrado por la BMV en tanto el presente Contrato se encuentre en vigor.
2. Tener una permanencia en los corros de la BMV del 80.0%.
3. El mínimo de posturas será de \$150,000.00 M.N
4. Un spread máximo de hasta el 2.0% entre posturas de compra-venta.

A continuación se presenta una tabla sobre el impacto del Formador de Mercado.



Periodo	Periodo		Variación (%)		Acumulado		Variación (%)	
	Volumen Promedio	Importe Promedio	Volumen	Importe	Volumen Promedio	Importe Promedio	Volumen	Importe
Junio	2,932,591	66,278,010			2,932,591	66,278,010		
Julio	249,409	5,745,476	-91.5%	-91.3%	1,117,498	25,329,531	-61.9%	-61.8%
Agosto	218,500	4,851,938	-12.4%	-15.6%	764,320	17,284,762	-31.6%	-31.8%
Septiembre	140,618	2,980,447	-35.6%	-38.6%	612,609	13,805,334	-19.8%	-20.1%
Octubre	172,057	3,403,165	22.4%	14.2%	508,148	11,338,841	-17.1%	-17.9%
Noviembre	148,203	3,154,221	-13.9%	-7.3%	465,609	10,371,567	-8.4%	-8.5%
Diciembre	376,677	8,242,508	154.2%	161.3%	450,733	10,024,108	-3.2%	-3.4%
Enero	131,421	2,837,547	-65.1%	-65.6%	404,708	8,910,822	-10.2%	-11.1%
Febrero	209,937	4,649,510	59.7%	63.9%	384,034	8,458,504	-5.1%	-5.1%
Marzo	120,864	2,559,807	-42.4%	-44.9%	357,585	7,865,670	-6.9%	-7.0%
Abril	140,536	3,124,783	16.3%	22.1%	337,763	7,432,713	-5.5%	-5.5%
Mayo	471,820	11,227,950	235.7%	259.3%	349,493	7,764,796	3.5%	4.5%
Junio	206,745	4,923,316	-56.2%	-56.2%	338,007	7,536,171	-3.3%	-2.9%
Julio	350,500	8,670,274	69.5%	76.1%	339,019	7,628,017	0.3%	1.2%
Agosto	495,728	12,689,653	41.4%	46.4%	349,809	7,976,523	3.2%	4.6%
Septiembre	667,405	17,172,880	34.6%	35.3%	370,268	8,568,927	5.8%	7.4%
Octubre	1,885,589	43,977,784	182.5%	156.1%	470,131	10,902,462	27.0%	27.2%
Noviembre	633,480	15,645,991	-66.4%	-64.4%	478,565	11,147,372	1.8%	2.2%
Diciembre	430,469	10,278,890	-32.0%	-34.3%	475,969	11,100,488	-0.5%	-0.4%


Desde la contratación del Formador de Mercado los diferenciales máximos entre los precios de venta y compra permitidos según la regulación de la BMV no superaron el 2.0%.

## 6) PERSONAS RESPONSABLES

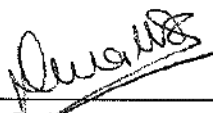
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Sociedad contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos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



Luis Eduardo Barrios Sánchez  
Director General



Roberto Palacios Prieto  
Director de Finanzas y Administración



Dina Stella Moreno de la Rocha  
Director Jurídico

## **7) ANEXOS**

A continuación se presentan los Estados Financieros dictaminados y las opiniones del Comité de Auditoría contenidas en el Informe Anual del Comité de Auditoría al Consejo de Administración de Hoteles City Express S.A.B. de C.V.

(Página intencionalmente en blanco)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V.  
y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, e Informe de los auditores independientes del 6 de Marzo de 2015

**Hoteles City Express, S. A. B de C. V. y Subsidiarias**

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2014 y 2013**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	4
Estados consolidados de variaciones en el capital contable	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	8

# **Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

## ***Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros consolidados***

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como 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 estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, así como del control interno que la administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

## ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en 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 error importantes en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de la Entidad, 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 efectividad 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.

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 importantes, la situación financiera de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tomatsu Limited



C. P. C. Juan Antonio Rodríguez Espínola  
6 de marzo de 2015

# Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

## Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos mexicanos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 3,184,474	\$ 1,687,290
Cuentas por cobrar, neto	6	75,177	63,183
Impuestos por recuperar – principalmente Impuesto al Valor Agregado		204,432	166,770
Pagos anticipados	7	<u>52,471</u>	<u>33,588</u>
Total de activo circulante		<u>3,516,554</u>	<u>1,950,831</u>
Activos a largo plazo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas, neto	9	6,390,907	5,449,938
Depósitos en garantía		2,898	2,898
Otros activos	10	11,121	12,565
Instrumentos financieros derivados	8	<u>14</u>	<u>102</u>
Total de activo a largo plazo		<u>6,404,940</u>	<u>5,465,503</u>
Total de activos		<u>\$ 9,921,494</u>	<u>\$ 7,416,334</u>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	12	\$ 129,528	\$ 107,858
Cuentas por pagar a proveedores		71,380	44,693
Otros impuestos, gastos acumulados y otros pasivos		130,204	73,883
Impuestos a la utilidad por pagar		11,723	4,234
Beneficios a los empleados	13	<u>17,529</u>	<u>11,904</u>
Total del pasivo circulante		<u>360,364</u>	<u>242,572</u>
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios	12	1,773,186	1,966,590
Instrumentos financieros derivados	8	13,514	10,721
Ingresos diferidos	14	16,025	15,876
Beneficios a los empleados	13	1,514	1,140
Impuestos a la utilidad diferidos	15	<u>102,094</u>	<u>153,400</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>1,906,333</u>	<u>2,147,727</u>
Total del pasivo		<u>2,266,697</u>	<u>2,390,299</u>
<b>Capital contable</b>			
Participación controladora:			
Capital social	17	5,548,575	3,642,550
Prima en suscripción de acciones		660,652	52,460
Utilidades retenidas		801,248	645,826
Otros resultados integrales	18	<u>(51,931)</u>	<u>(18,765)</u>
Total de la participación controladora		6,958,544	4,322,071
Participación no controladora	19	<u>696,253</u>	<u>703,964</u>
Total del capital contable		<u>7,654,797</u>	<u>5,026,035</u>
Total pasivo y capital		<u>\$ 9,921,494</u>	<u>\$ 7,416,334</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



# Hoteles City Express, S. A. B de C. V. y Subsidiarias

## Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013  
(En miles de pesos mexicanos)

	Notas	2014	2013
Ingresos por operación hotelera		\$ 1,347,167	\$ 1,055,703
Ingresos por administración a terceros		<u>65,256</u>	<u>48,253</u>
Ingresos totales	26	<u>1,412,423</u>	<u>1,103,956</u>
Costos y gastos de operación hotelera	21	719,732	569,705
Gastos de administración y ventas	22	226,455	177,174
Depreciación		<u>206,994</u>	<u>163,663</u>
Costos y gastos		<u>1,153,181</u>	<u>910,542</u>
Gastos por apertura de hoteles		13,792	15,967
Otros ingresos	23	<u>(4,774)</u>	<u>(1,119)</u>
Utilidad consolidada de operación		<u>250,224</u>	<u>178,566</u>
Gasto por intereses		(113,912)	(106,241)
Ingreso por intereses		49,499	38,190
Pérdida cambiaria – neta		(22,908)	(2,246)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		1,171	2,355
Otros gastos financieros		<u>-</u>	<u>(8,137)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>(86,150)</u>	<u>(76,079)</u>
Impuestos a la utilidad	15	164,074	102,487
Utilidad consolidada del año		<u>21,330</u>	<u>18,754</u>
Utilidad consolidada del año		<u>142,744</u>	<u>83,733</u>
Otros resultados integrales:	18		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados del año:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(31,332)	(9,479)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto sobre la renta		(1,956)	(7,504)
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados del año, netas de impuesto sobre la renta:			
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados		158	371
Efecto de impuestos diferidos de pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados		(36)	111
Otros resultados integrales		<u>(33,166)</u>	<u>(16,501)</u>
Utilidad integral consolidada del año		<u>\$ 109,578</u>	<u>\$ 67,232</u>
Utilidad consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 125,036	\$ 72,575
Participación no controladora		<u>17,708</u>	<u>11,158</u>
Utilidad integral consolidada del año atribuible a:		<u>142,744</u>	<u>83,733</u>
Participación controladora		91,870	59,013
Participación no controladora		<u>17,708</u>	<u>8,219</u>
Utilidad integral consolidada del año atribuible a:		<u>\$ 109,578</u>	<u>\$ 67,232</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

# Estados consolidados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos mexicanos)

	Nota	Capital aportado		Utilidades acumuladas	Pérdidas y ganancias actuariales netas	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	Efectos de valuación de instrumentos de cobertura	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
		Capital social	Prima en suscripción de acciones							
Saldos al 1 de enero de 2013		\$ 716,943	\$ 1,074,219	\$ 651,703	\$ 80	\$ 1,107	\$ -	\$ 2,444,052	\$ 812,909	\$ 3,256,961
Aumento de capital social		1,851,388	52,460	-	-	-	-	1,903,848	-	1,903,848
Capitalización de prima en suscripción de acciones		1,074,219	(1,074,219)	-	-	-	-	-	-	-
Adquisiciones de participación no controladora	19	-	-	(78,452)	-	(6,390)	-	(84,842)	(313,088)	(397,930)
Aportaciones de participación no controladora	19	-	-	-	-	-	-	-	203,906	203,906
Reducciones de capital	19	-	-	-	-	-	-	-	(3,382)	(3,382)
Dividendos pagados	19	-	-	-	-	-	-	-	(4,600)	(4,600)
Utilidad integral del año		-	-	72,575	476	(6,534)	(7,504)	59,013	8,219	67,232
Saldos al 31 de diciembre de 2013	17	3,642,550	52,460	645,826	556	(11,817)	(7,504)	4,322,071	703,964	5,026,035
Aumento de capital social		1,855,332	660,652	-	-	-	-	2,515,984	-	2,515,984
Capitalización de prima en suscripción		52,460	(52,460)	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición de participación no controladora	19	-	-	30,386	-	-	-	30,386	(57,886)	(27,500)
Aportaciones de participación no controladora	19	-	-	-	-	-	-	-	36,217	36,217
Reducciones de capital	19	-	-	-	-	-	-	-	(2,750)	(2,750)
Dividendos pagados	19	-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
Recompra de acciones		(1,767)	-	-	-	-	-	(1,767)	-	(1,767)
Utilidad integral del año		-	-	125,036	122	(31,332)	(1,956)	91,870	17,708	109,578
Saldos al 31 de diciembre de 2014	17	<u>\$ 5,548,575</u>	<u>\$ 660,652</u>	<u>\$ 801,248</u>	<u>\$ 678</u>	<u>\$ (43,149)</u>	<u>\$ (9,460)</u>	<u>\$ 6,958,544</u>	<u>\$ 696,253</u>	<u>\$ 7,654,797</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos mexicanos)

	2014	2013
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 164,074	\$ 102,487
Ajustes por:		
Depreciación	206,994	163,663
Costo por baja de activo fijo	13,330	4,556
Intereses a favor	(49,499)	(38,190)
Intereses a cargo	113,912	106,241
Valuación de instrumentos financieros	88	3,195
Fluctuación en cambios devengada no realizada	<u>14,279</u>	<u>(5,705)</u>
	463,178	336,247
Movimientos en capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	(11,993)	(19,858)
Impuestos por recuperar	(37,662)	(44,840)
Pagos anticipados	(18,883)	3,102
Cuentas por pagar a proveedores	1,427	(3,057)
Otros impuestos, gastos acumulados y otros pasivos	53,596	(17,527)
Beneficios a los empleados	6,119	(4,387)
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(36,988)</u>	<u>(22,061)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>418,794</u>	<u>227,619</u>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(1,167,356)	(994,237)
Adquisición de subsidiarias, neto de efectivo adquirido		(66,647)
Otros activos	1,444	7,328
Intereses cobrados	<u>49,499</u>	<u>38,190</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(1,116,413)</u>	<u>(1,015,366)</u>

(Continúa)

	2014	2013
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Aumento en capital social y prima en suscripción de acciones	2,491,412	1,568,745
Aportaciones de accionistas minoritarios	36,217	203,906
Disminuciones de aportaciones de accionistas minoritarios	(2,750)	(3,382)
Dividendos pagados a accionistas minoritarios	(1,000)	(4,600)
Recompra de acciones	(1,767)	-
Intereses pagados	(113,786)	(97,990)
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	385,000	784,658
Préstamos bancarios pagados	(571,012)	(404,658)
Adquisiciones de participación no controladora	(27,500)	(105,471)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>2,194,814</u>	<u>1,941,208</u>
Aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,497,195	1,153,461
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	1,687,290	555,009
Efecto por tipo de cambio en el saldo de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>(11)</u>	<u>(21,180)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 3,184,474</u>	<u>\$ 1,687,290</u>

**Transacciones que no requirieron flujo de efectivo:**

Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	\$ 25,259	\$ -
Gastos por emisión de acciones	\$ 8,935	\$ -

*(Termina)*

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

# Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

## Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013  
(En miles de pesos mexicanos)

### 1. Información General

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la “Entidad”), se dedican al desarrollo y operación de inmuebles para la hotelería, utilizando los nombres comerciales Hoteles City Express, City Express Suites, City Express Junior y City Express Plus. Sus actividades comprenden la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión del desarrollo de hoteles e inmuebles, administración, comercialización, franquiciamiento, mantenimiento, organización de bienes muebles e inmuebles en la industria hotelera, así como la contratación de personal o de terceros para el desarrollo de obras civiles, suministro de servicios técnicos, administrativos y/o especializados.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los cuartos operados, conforme a los nombres comerciales de la Entidad, ascendieron a 10,929 y 9,326, de los cuales, 2,501 y 1,868, correspondieron a hoteles en administración y en franquicia.

Una de las subsidiarias de la Entidad tiene celebrados contratos de servicios de dirección ejecutiva de proyectos de desarrollo, supervisión, administración y franquicia con todas las subsidiarias operadoras y propietarias de los hoteles. En relación a los contratos mencionados, dicha subsidiaria recibe honorarios fijos y otros variables, los cuales están basados en los montos de inversión asociados al desarrollo y puesta en marcha de las unidades hoteleras, así como en los ingresos de los hoteles, incentivos en relación a la utilidad de operación, por el uso de marca y del sistema de reservaciones.

La dirección de las oficinas corporativas de la Entidad y sus principales subsidiarias ubicadas en México es Juan Salvador Agraz #69 Piso 12 Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, México, Distrito Federal, 05348.

### 2. Bases de presentación

#### a. *Nuevas y modificadas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS's por sus siglas en inglés) que afectan saldos reportados y / o revelaciones en los estados financieros*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2014:

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y IAS 27 Entidades de Inversión  
Modificaciones a la IAS 32 Compensación de activos y pasivos Financieros  
Modificaciones a la IAS 36 Revelaciones de Montos Recuperables para Activos no Financieros  
Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2010-2012  
Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2011-2013

La administración de la Entidad considera que la aplicación de las modificaciones a estas normas y las mejoras anuales, no tuvo un impacto material en la presentación del estado consolidado de posición financiera.

b. **IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes**

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 9,	<i>Instrumentos Financieros</i> <sup>3</sup>
IFRS 15	<i>Ingresos por Contratos con Clientes</i> <sup>2</sup>
Modificaciones a la IFRS 11	<i>Contabilización para Adquisiciones de Inversiones en Operaciones Conjuntas</i> <sup>1</sup>
Modificaciones a la IAS 16 e IAS 38	<i>Aclaración de Métodos de Depreciación y Amortización Aceptables</i> <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, se permite su aplicación anticipada

<sup>2</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, se permite su aplicación anticipada

<sup>3</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de la IFRS 9 y la IFRS 15 pueda tener impacto en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

Respecto de las modificaciones a la IFRS 11, IAS 16 e IAS 38, la administración de la Entidad estima que la aplicación de las modificaciones a estas normas, no tendrá un impacto material en la presentación del estado consolidado de posición financiera.

**3. Principales políticas contables**

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de la entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. ***Bases de medición***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros, que están valuados a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. **Costo histórico**

El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. **Valor razonable**

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de tal forma.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. **Bases de consolidación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias en las que tiene control.

La participación accionaria en su capital social durante los periodos presentados se muestra a continuación:

Compañía	Porcentaje de participación 2014 y 2013	Actividad
Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V.	100%	Controladora de compañías ubicadas en México.
Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V.	100%	Prestadora de servicios de dirección, desarrollo, administración, franquicia y comercialización de inmuebles hoteleros.
Operadora de Hoteles City Internacional, S.A. de C.V.	100%	Prestadora de servicios de dirección, desarrollo, administración, franquicia y comercialización de inmuebles hoteleros, principalmente de aquellos ubicados en el extranjero.
Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S.A. de C.V.	100%	Prestadora de servicios corporativos.
Promotora Hotelera City Express, S.A.P.I. de C.V.	100%	Controladora de compañías ubicadas en el extranjero.
City Express Administración Corporativa, S.A. de C.V.	100%	Prestadora de Servicios de Desarrollos Hoteleros.

La siguiente tabla muestra las subsidiarias que tienen participaciones no controladoras, se presenta agrupada por subcontroladora. La integración al 31 de diciembre de resultados y otros resultados integrales y del capital contable es como sigue:

	Resultados y otros resultados integrales atribuidos a la participación no controladora		Participación no controladora acumulado	
	2014	2013	2014	2013
Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V.	\$ 17,708	\$ 15,653	\$ 696,253	\$ 703,964
Promotora Hotelera City Express, S.A.P.I. de C.V.	-	(7,434)	-	-
<b>Total</b>	<b>\$ 17,708</b>	<b>\$ 8,219</b>	<b>\$ 696,253</b>	<b>\$ 703,964</b>

Los estados financieros consolidados incluyen los de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene el poder sobre la inversión.
- Está expuesta, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de efectuar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Entidad tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de venta, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

d. ***Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes***

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora.



Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

e. ***Combinaciones de negocios***

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por la Entidad, menos los pasivos incurridos por la Entidad con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable con excepción de:

- Impuestos diferidos activos o pasivos y activos o pasivos relacionados con beneficios a empleados, que se reconocen y miden de conformidad con IAS 12 *Impuestos a la Utilidad* y IAS 19 *Beneficios para Empleados*, respectivamente;
- Pasivos o instrumentos de capital relacionados con acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida o acuerdos de pagos basados en acciones de la Entidad celebrados para reemplazar acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida que se miden de conformidad con la IFRS 2 *Pagos basados en acciones* a la fecha de adquisición; y
- Activos (o un grupo de activos para su disposición) que se clasifican como mantenidos para venta de conformidad con la IFRS 5 *Activos no Circulantes Conservados para Venta y Operaciones Discontinuas* que se miden de conformidad con dicha norma.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición. Si después de una revaluación el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición excede la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere), el exceso se reconoce inmediatamente en el estado de resultados como una ganancia por compra a precio de ganga.

Las participaciones no controladoras que son participaciones accionarias y que otorgan a sus tenedores una participación proporcional de los activos netos de la Entidad en caso de liquidación, se pueden medir inicialmente ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controladora en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la empresa adquirida. La opción de medición se realiza en cada transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras se miden a valor razonable o, cuando aplique, con base en lo especificado por otra IFRS.

Cuando la contraprestación transferida por la Entidad en una combinación de negocios incluya activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación contingente se mide a su valor razonable a la fecha de adquisición y se incluye como parte de la contraprestación transferida. Los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que califican como ajustes del periodo de medición se ajustan retrospectivamente con los correspondientes ajustes contra crédito mercantil. Los ajustes del periodo de medición son ajustes que surgen de la información adicional obtenida durante el ‘periodo de medición’ (que no puede ser mayor a un año a partir de la fecha de adquisición) sobre hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición.

El tratamiento contable para cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no califiquen como ajustes del periodo de medición depende de cómo se clasifique la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifique como capital no se vuelve a medir en fechas de informe posteriores y su posterior liquidación se contabiliza dentro del capital. La contraprestación contingente que se clasifique como un activo o pasivo se vuelve a medir en fechas de informe posteriores de conformidad con IAS 39, o IAS 37, *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*, según sea apropiado, reconociendo la correspondiente ganancia o pérdida en el estado de resultados.

Cuando una combinación de negocios se logra por etapas, la participación accionaria previa de la Entidad en la empresa adquirida se remide al valor razonable a la fecha de adquisición y la ganancia o pérdida resultante, si hubiere, se reconoce en el estado de resultados. Los montos que surgen de participaciones en la empresa adquirida antes de la fecha de adquisición que han sido previamente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifican al estado de resultados cuando este tratamiento sea apropiado si dicha participación se elimina.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del periodo de informe en el que ocurre la combinación, la Entidad reporta montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el periodo de medición (ver arriba) o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado a los montos reconocidos a dicha fecha.

f. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos a la vista. Los equivalentes de efectivo se conservan para cumplir con compromisos en efectivo a corto plazo más que para fines de inversión u otros fines. Para que una inversión califique como equivalente de efectivo debe ser fácilmente convertible en un monto conocido de efectivo y sujeta a riesgos poco importantes de cambios en valor. Por lo tanto, una inversión normalmente califica como equivalente de efectivo cuando tiene vencimiento a corto plazo, generalmente tres meses o menos a partir de la fecha de adquisición. Las inversiones de capital no se incluyen en los equivalentes de efectivo a menos de que sean, en sustancia, equivalentes de efectivo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el gasto o ingreso por intereses.

g. ***Activos financieros***

Los activos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Durante los periodos presentados en los estados financieros consolidados adjuntos, la Entidad tuvo activos financieros de las categorías de activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados (FVTPL, por sus siglas en ingles); activos financieros disponibles para su venta; y préstamos y cuentas por cobrar.

- Activos financieros a FVTPL

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL. La Entidad no ha designado ningún activo a FVTPL, pero mantiene activos financieros con fines de negociación. Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida que surge de su remediación en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de ‘efectos de valuación en instrumentos financieros derivados’ en el estado de resultados y otros resultados integrales.

- Activos financieros disponibles para su venta

Los activos financieros disponibles para su venta son instrumentos financieros no han sido clasificados como (a) préstamos y cuentas por cobrar, (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados.

La Entidad tiene inversiones en acciones que no cotizan en la bolsa y que no se negocian en un mercado activo pero que se clasifican como activos financieros disponibles para su venta y se registran a valor razonable (debido a que la administración considera que se puede determinar el valor razonable confiablemente). El valor razonable se determina de la forma en que se describe en la Nota 8. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de revaluación de inversiones, los intereses calculados a través del método de interés efectivo, y las ganancias y pérdidas en tipos de cambio, los cuales se reconocen en los resultados.

El valor razonable de los activos monetarios disponibles para su venta denominados en moneda extranjera, se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio de cierre al final del periodo que se informa. Las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera que se reconocen en los resultados, se determinan con base en el costo amortizado del activo monetario. Otras ganancias y pérdidas en cambio se reconocen en otros resultados integrales.

- Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

- Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se han sujetado a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto a la cobranza, o un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

- Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y la cuenta por cobrar y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados en el capital neto se reconocen en el resultado del ejercicio.

h. ***Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas***

Los inmuebles, mobiliario y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición.

Los terrenos no se deprecian.

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se reconoce y se lleva a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

El porcentaje promedio de depreciación aplicado para llevar a resultados el valor de los inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas son:

	%
Edificios	1.43 – 1.60
Equipo de operación	16.7
Equipamiento menor	12
Equipo de cómputo	33.3
Mobiliario y equipo	10
Mejoras a propiedades arrendadas	20
Equipo de transporte	20
Remodelaciones y replazos	20

Las mejoras a inmuebles arrendados son amortizadas durante el periodo menor entre la vida útil de las mismas y la vida del contrato de arrendamiento.

Un elemento de propiedades y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

i. ***Costos por préstamos***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la construcción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

La Entidad capitaliza los costos por intereses durante la construcción de nuevos hoteles así como durante la remodelación de los hoteles existentes.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

j. ***Deterioro de activos de larga duración en uso***

Al final de cada periodo o ante la presencia de algún indicio de deterioro (pérdidas de operación, flujos de efectivo negativo, proyección de pérdidas, etc.) que pudiera indicar que el valor de la vida útil del activo pudiera no ser recuperable, la Entidad revisa el valor en libros de los mismos. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

k. ***Pasivos financieros e instrumentos de capital***

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros se reducen o se suman del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición de pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

– Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

– Instrumentos de capital

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

– Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

– Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Un pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa como a valor razonable con cambios a través de resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero y se incluye en la partida de “efectos de valuación de instrumentos financieros derivados” en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

– Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), son valuados subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

1. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad utiliza instrumentos financieros derivados para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés, swaps de tasa de interés y caps de tasa de interés.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se reconocen a su valor razonable al final del periodo que se informa. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente.

m. ***Contabilidad de coberturas***

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

1. Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro “otros ingresos y gastos”.

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

n. ***Arrendamientos***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. La Entidad durante los periodos que se presentan sólo tuvo arrendamientos operativos.

La Entidad como arrendatario - Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

En el caso de que se reciban los incentivos (i.e. periodos de gracia) de arrendamiento por celebrar contratos de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como un pasivo. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, salvo que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el que los beneficios económicos del activo arrendado se consumen.

o. ***Transacciones en monedas extranjeras***

Los estados financieros individuales de cada subsidiaria de la Entidad se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la Entidad (su moneda funcional). Para fines de estos estados financieros consolidados, los resultados y la posición financiera de cada entidad están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de la Entidad, y la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

En la preparación de los estados financieros de cada subsidiaria de la Entidad, las transacciones en monedas distintas a la moneda funcional de cada subsidiaria (moneda extranjera) se reconocen a los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se convierten nuevamente a los tipos vigentes en esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable que se denominan en moneda extranjera se convierten nuevamente utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se miden en términos de costo histórico en una moneda extranjera no son convertidas.

Las diferencias cambiarias en partidas monetarias son reconocidas en los resultados del periodo en que fueron generados excepto por:

- i. Diferencias cambiarias en préstamos denominados en moneda extranjera relativos a los activos en construcción para futuro, que se incluyen en el costo de dichos activos cuando son considerados como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos en moneda extranjera;
- ii. Diferencias cambiarias en transacciones celebradas para cubrir ciertos riesgos cambiarios, y
- iii. Diferencias cambiarias sobre las partidas monetarias por cobrar o por pagar de operaciones en el extranjero, cuya liquidación no está planeada y no es probable que ocurra (por lo tanto forma parte de la inversión neta en la operación en el extranjero), son reconocidos inicialmente en otros resultados integrales y es reclasificado del capital contable a utilidad o pérdida en la disposición total o parcial de la inversión neta.

Para efectos de presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de las operaciones en moneda extranjera de la Entidad se presentan en pesos mexicanos utilizando los tipos de cambio vigentes al cierre del período de presentación de los informes. Las partidas de ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio promedio del período, a menos que la fluctuación cambiara significativamente durante ese período, en cuyo caso se usarán los tipos de cambio existentes en las fechas de las transacciones. Las diferencias de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable (atribuidas a las participaciones no controladoras cuando sea apropiado).

La moneda funcional de las subsidiarias de la Entidad es el peso mexicano excepto por las siguientes operaciones extranjeras:

Operación extranjera	Moneda funcional
Sac Be Ventures, LLC	Dólar americano
Pricom Cariari, S.A.	Colon (Costa Rica)
Sac Be Ventures Colombia, S.A.S	Peso Colombiano
Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias ( HCE Chile)	Peso Chileno

***Costos de beneficios al retiro, beneficios por terminación y participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)***

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.



En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluye prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en que se incurren. Las remediones que reconocen en otros resultados integrales se reconocen de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés- netos.
- Remediones

La Entidad presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

#### Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de costos y gastos de operación hotelera y gastos de administración y ventas en el estado de resultados y otros resultados integrales/estado de resultados.

#### p. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

##### - Impuestos a la utilidad causados

Los impuestos causados calculados, se basan en las utilidades fiscales el impuesto sobre la renta y en flujos de efectivo de cada año en el caso del impuesto empresarial a tasa única en México. La utilidad fiscal difiere de la ganancia reportada en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, debido a las partidas de ingresos o gastos gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Entidad por concepto de impuestos causados se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o substancialmente aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa.

Las subsidiarias en el extranjero calculan el impuesto a la utilidad sobre sus resultados individuales, de acuerdo con las regulaciones de cada país, como sigue:

Pricom Cariari, S. A. - Costa Rica: está sujeta a un impuesto sobre la renta del 30% de acuerdo a las leyes fiscales de Costa Rica.

Sac Be Ventures Colombia, S. A. S. - Colombia: la tasa aplicable al impuesto sobre la renta por el año 2014 es del 25%, para el año 2013 la tasa fue de 33%. La reducción en la tasa del impuesto sobre la renta para el año 2013 fue dispuesta por la Ley 1607 de diciembre de 2012. La Ley 1739 de reforma tributaria del 23 de diciembre de 2014, efectuó algunas precisiones e introdujo algunos cambios a partir del 1 de enero de 2015 en materia del impuesto sobre la renta y CREE como se indica a continuación:

- Se confirma la tarifa sobre la renta gravable de las sociedades nacionales y extranjeras (sucursales o establecimientos permanentes) al 25%.
- A partir del periodo gravable 2016 y transitoriamente para 2015, la tarifa del impuesto CREE será del 9% . Para el año 2014 la tarifa del impuesto CREE se mantienen al 9%.
- Se crea para los periodos 2015,2016, 2017 y 2018 la Sobretasa al CREE a unas tarifas marginales de 5%,6%, 8% y 9% respectivamente, aplicable a Rentas gravables CREE superiores a \$800 millones.
- Las pérdidas fiscales en que incurra la Compañía a partir del año 2015, podrán compensarse en impuesto CREE. Así mismo, el exceso de la base mínima del CREE también podrá compensarse a partir del 2015 dentro de los 5 años siguientes reajustado fiscalmente.

De acuerdo con lo previsto en los numerales 3 y 4 del Artículo 207-2 del Estatuto Tributario, se consideran “Rentas Excentas” las generadas por los servicios hoteleros (i) Prestados en nuevos hoteles que se construyan dentro de los 15 años siguientes a partir de la vigencia de la Ley 788 de 2002, (Esto es hasta el 31 de Diciembre del año 2017) y (ii) recientes hoteles que se remodelen y/o empiecen en el termino de dicho Estatuto.

Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias (HCE Chile): El impuesto a la renta en Chile a las empresas es del 20%.

Las entidades legales mexicanas están sujetas al Impuesto sobre la Renta (ISR) y hasta 2013 al Impuesto Empresarial a Tasa Única (“IETU”).

- Impuestos a la utilidad diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad fiscal ni la utilidad contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrán utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrán utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

En el caso de las entidades legales mexicanas, como consecuencia de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2013, ya no se reconoce IETU diferido; por lo que dichos efectos se cancelaron en los resultados del ejercicio 2013.

- Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de una combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

q. **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del período de tiempo estimado para atender las obligaciones que cubren.

r. ***Reconocimiento de los ingresos***

La Entidad reconoce los ingresos por servicios y venta de bienes como sigue:

- i. Los ingresos por operación hotelera se reconocen en función de la prestación del servicio de hospedaje y servicios adicionales (por ejemplo: renta de salones y servicios a cuarto);
- ii. Los ingresos por administración a terceros se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación; y
- iii. Los ingresos originados por los programas de lealtad con clientes se reconocen cuando se presta el servicio y se presentan como parte de los ingresos por operación hotelera. El valor razonable de los premios entregados a los clientes es reconocido como una disminución del ingreso y se reconoce un ingreso diferido hasta que los beneficios de servicios relativos son entregados o prestados al cliente, el pasivo es presentado en el rubro de ingresos diferidos en el estado consolidado de posición financiera.

s. ***Estado de flujos de efectivo***

La Entidad reporta flujos de efectivo por actividades de operación utilizando el método indirecto, por medio del cual la utilidad o pérdida antes de impuestos se ajusta para los efectos de transacciones de naturaleza distinta al efectivo, cualquier diferimiento o acumulación pasada o futura de entradas o salidas de efectivo y partidas de ingresos o gastos asociadas con los flujos de efectivo por actividades de inversión o financiamiento.

Los intereses y dividendos pagados se clasifican como actividades de financiamiento y los intereses y dividendos recibidos se clasifican como actividades de inversión.

t. ***Utilidad por acción de la participación controladora***

La utilidad básica por acción ordinaria se determina dividiendo la utilidad por acción de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.

Durante los periodos reportados la Entidad no posee instrumentos dilutivos, por lo tanto la utilidad básica por acción y diluida son la misma.

#### **4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres**

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de algunos activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

Consolidación de subsidiarias

La Entidad consolida subsidiarias en las que tiene una participación de 50%. Éstas se consolidan en los estados financieros porque la administración ha determinado que se tiene el control sobre ellas. En el juicio de la administración, el poder de controlar las actividades relevantes de dichas subsidiarias lo obtiene a través de: los acuerdos de accionistas y los contratos de operación suscritos. De acuerdo con dichos contratos, existen derechos potenciales de voto sustantivos que la Entidad posee para adquirir las acciones que en poder de terceros, los cuales podrían ser ejercidos bajo ciertas circunstancias.

b. **Estimaciones contables**

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

- Reconocimiento de ingresos por programas de lealtad de clientes

La administración consideró los criterios detallados para el reconocimiento de ingresos por la prestación de servicios hoteleros establecidos en la IFRIC 13, *Programas de lealtad a clientes* y, particularmente, la consideración acerca de si la Entidad había prestado el servicio. Su impacto está en el rubro de ingresos diferidos, del estado consolidado de posición financiera.

- Valuación de impuestos sobre la renta

En la determinación del impuesto diferido la Entidad estima la probabilidad de generar base gravable en los periodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales. La conclusión alcanzada por los periodos presentados es que sí habrá base gravable y por tanto reconoce en su totalidad el activo por impuestos diferidos de las pérdidas acumuladas. Su impacto está en el rubro del pasivo por impuestos diferidos y el gasto del periodo.

- Estimación de vidas útiles y residuales de los activos fijos

La Entidad a través de la opinión de sus expertos internos del área de desarrollo evalúa a cada periodo la vida útil y residual de los activos según su experiencia operativa y las características de los activos y su operación a la fecha de revisión. Su impacto está en el rubro de la depreciación acumulada, en el estado consolidado de posición financiera y en los gastos por depreciación del ejercicio.

**5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos. El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo sobre el que se informa como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

	2014	2013
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 198,062	\$ 354,570
Equivalentes de efectivo (i) - Inversiones disponibles a la vista	2,955,476	1,303,805
Efectivo restringido (ii)	<u>30,936</u>	<u>28,915</u>
	<u>\$ 3,184,474</u>	<u>\$ 1,687,290</u>

(i) Al 31 de diciembre 2014 y 2013, los equivalentes de efectivo mantenidos con fines de negociación, se encuentran principalmente invertidos a corto plazo a tasa variable en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano y en fondos de inversión en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano a tasa variable.

(ii) El efectivo restringido representa fondos mantenidos en un fideicomiso conforme le es requerido a la Entidad por sus contratos de préstamos, en importes iguales a los pagos de capital e interés establecidos en dichos contratos. Los pagos mencionados están generalmente relacionados con el siguiente mes o trimestre, por lo tanto los fondos restringidos se clasificaron como circulantes.

## 6. Cuentas por cobrar

- a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2014	2013
Cientes	\$ 71,277	\$ 60,157
Estimación para saldos de cobro dudoso	(379)	(363)
Deudores diversos	<u>4,279</u>	<u>3,389</u>
	<u>\$ 75,177</u>	<u>\$ 63,183</u>

La Entidad tiene clientes por convenios con empresas que solicitan a la Entidad tarifas especiales y condiciones de crédito especiales a 15 y 30 días. Se hace investigación con otros hoteles solicitando cartas de recomendación y se hacen investigaciones de su comportamiento como clientes en otros hoteles para negociar con ellos en esta modalidad.

La Entidad cuenta con una estimación para saldos de cobro dudoso, la cual se determina reservando el 100% de las cuentas por cobrar determinadas como incobrables. Para que una cuenta se evalúe como incobrable se requiere haber agotado todas las instancias de negociación con el cliente. La Entidad da seguimiento al deterioro global que puede sufrir la cartera de clientes y sólo genera una reserva contable cuando los indicadores superan niveles del 1% al 2% del valor total de la cartera.

Las cuentas por cobrar incluyen los montos descritos anteriormente que están en mora a finales del periodo y por las que la Entidad no ha reconocido una estimación para saldos de cobro dudoso, porque no ha habido un cambio significativo en la calidad del crédito y las cantidades aún se consideran recuperables.

La antigüedad de la cartera de cuentas por cobrar vencidas no reservadas es de un 62% con antigüedad de 30 días, de 31 a 90 días un 19% y, más de 90 días un 19% (los días se consideran posteriores a la fecha de vencimiento)

- b) Movimiento en la estimación para saldos de cobro dudoso

	2014	2013
Saldo al inicio del año	\$ (363)	\$ (725)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuentas por cobrar	(699)	(345)
Importes dados de baja durante el año como incobrables	<u>683</u>	<u>707</u>
Saldo al final del año	<u>\$ (379)</u>	<u>\$ (363)</u>

En la determinación de la capacidad de recuperación de las cuentas por cobrar, la Entidad considera que cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta por cobrar a la fecha de otorgamiento del crédito y hasta el final del período del informe. Existen concentraciones de crédito en la cartera, generada por tres clientes que en su conjunto representan un 23% y un 29% del total de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

La Entidad no mantiene ningún tipo de garantía sobre los saldos considerados como incobrables.

- c) Antigüedad de las cuentas por cobrar reservadas.

Las cuentas por cobrar reservadas tienen una antigüedad promedio de 199 y 174 días al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

## 7. Pagos anticipados

	2014	2013
Seguros pagados por anticipado	\$ 6,798	\$ 5,813
Rentas pagadas por anticipado	1,222	1,542
Anticipos a proveedores	6,135	9,804
Anticipo de terrenos a corto plazo	22,414	-
Servicios pagados por anticipado	12,585	12,777
Gastos pagados por anticipado	<u>3,317</u>	<u>3,652</u>
	<u>\$ 52,471</u>	<u>\$ 33,588</u>

## 8. Instrumentos financieros derivados

Con la finalidad de administrar el riesgo de las tasas de interés de sus créditos, algunas subsidiarias tienen firmados contratos de *swaps* y *caps* de tasa de interés, a través de los cuales la subsidiaria correspondiente pagará intereses con base en tasas de interés fijas y recibe importes calculados con base en tasas de interés variables.

Activo a corto plazo	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Monto nominal original	Valor razonable 2014	Valor razonable 2013
Cap TIIIE (28 días) 7.50% Santander	09-abril-2011	08-abril-2015	29,537	-	5
Cap TIIIE (91 días) 8.5% BBVA Bancomer	15-agosto-2007	15-noviembre-2016	55,000	1	13
Cap TIIIE (28 días) 8.5% Santander	17-mayo-2007	17-mayo-2017	27,000	8	49
Cap TIIIE (91 días) 8.5% BBVA BANCOMER	28-septiembre-2007	28-junio-2017	25,639	5	34
Cap TIIIE (91 días) 7.5% BBVA BANCOMER	28-junio-2010	30-abril-2015	28,762	-	<u>1</u>
				<u>\$ 14</u>	<u>\$ 102</u>
Pasivo a largo plazo	Fecha de inicio	Fecha de termino	Monto nominal original	Valor razonable 2014	Valor razonable 2013
Swap TIIIE (28 días) 5.24% HSBC	15-enero-2013	15-enero-2017	758,196	<u>\$ 13,514</u>	<u>\$ 10,721</u>
				<u>\$ 13,514</u>	<u>\$ 10,721</u>

TIIIE = significa Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

**9. Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas**

	1 de enero de 2014	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2014
Terrenos	\$ 1,532,127	\$ 293,492	\$ (8,487)	\$ -	\$ (21,382)	\$ 1,795,750
Edificios	3,402,852	58,214	(5,349)	436,922	(6,909)	3,885,730
Equipo de operación	569,096	70,478	(34,231)	96,056	-	701,399
Equipamiento menor	35,013	130	(886)	1,211	-	35,468
Equipo de cómputo	70,963	22,374	(11,967)	10,206	127	91,703
Mobiliario y equipo	48,774	3,474	(2,446)	-	(446)	49,356
Mejoras a propiedades arrendadas	8,045	-	-	-	-	8,045
Equipo de transporte	29,242	8,314	(6,326)	2,917	(2)	34,145
Remodelaciones y remplazos	50,197	37,300	(5,453)	6,772	(187)	88,629
Construcciones en proceso	<u>186,217</u>	<u>698,836</u>	<u>(353)</u>	<u>(554,084)</u>	<u>(2,520)</u>	<u>328,096</u>
Total	<u>5,932,526</u>	<u>1,192,612</u>	<u>(75,498)</u>	<u>-</u>	<u>(31,319)</u>	<u>7,018,321</u>
Depreciación acumulada:						
Edificios	(100,135)	(55,024)	7,470	-	-	(147,689)
Equipo de operación	(280,140)	(114,571)	32,450	-	-	(362,261)
Equipamiento menor	(23,620)	(4,015)	1,190	-	-	(26,445)
Equipo de cómputo	(35,274)	(23,553)	12,329	-	-	(46,498)
Mobiliario y equipo	(25,198)	(3,107)	2,504	-	-	(25,801)
Mejoras a locales arrendados	(4,839)	-	-	-	-	(4,839)
Equipo de transporte	<u>(13,382)</u>	<u>(6,724)</u>	<u>6,225</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,881)</u>
Depreciación acumulada	<u>(482,588)</u>	<u>(206,994)</u>	<u>62,168</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(627,414)</u>
Total	<u>\$ 5,449,938</u>	<u>\$ 985,618</u>	<u>\$ (13,330)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (31,319)</u>	<u>\$ 6,390,907</u>



	1 de enero de 2013	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	1 de enero de 2014
Terrenos	\$ 1,228,553	\$ 329,397	\$ -	\$ -	\$ (25,823)	\$ 1,532,127
Edificios	2,654,654	187,554	(4,316)	563,289	1,671	3,402,852
Equipo de operación	499,462	35,856	(88,613)	122,151	240	569,096
Equipamiento menor	46,657	775	(12,419)	-	-	35,013
Equipo de cómputo	61,900	18,494	(12,731)	3,221	79	70,963
Mobiliario y equipo	16,834	32,761	(1,942)	1,121	-	48,774
Mejoras a propiedades arrendadas	8,045	-	-	-	-	8,045
Equipo de transporte	24,663	5,596	(3,231)	2,194	20	29,242
Remodelaciones y remplazos	26,014	22,265	(3,196)	5,096	18	50,197
Construcciones en proceso	<u>360,200</u>	<u>526,469</u>	<u>(1,432)</u>	<u>(697,073)</u>	<u>(1,947)</u>	<u>186,217</u>
Total	<u>4,926,982</u>	<u>1,159,167</u>	<u>(127,880)</u>	<u>(1)</u>	<u>(25,742)</u>	<u>5,932,526</u>
Depreciación acumulada:						
Edificios	(63,532)	(36,784)	181	-	-	(100,135)
Equipo de operación	(267,477)	(107,916)	95,253	-	-	(280,140)
Equipamiento menor	(30,509)	(5,506)	12,395	-	-	(23,620)
Equipo de cómputo	(30,930)	(17,109)	12,765	-	-	(35,274)
Mobiliario y equipo	(23,827)	(1,467)	96	-	-	(25,198)
Mejoras a locales arrendados	(4,839)	-	-	-	-	(4,839)
Equipo de transporte	<u>(11,083)</u>	<u>(4,934)</u>	<u>2,635</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,382)</u>
Depreciación acumulada	<u>(432,197)</u>	<u>(173,716)</u>	<u>123,325</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(482,588)</u>
Total	<u>\$ 4,494,785</u>	<u>\$ 985,451</u>	<u>\$ (4,555)</u>	<u>\$ (1)</u>	<u>\$ (25,742)</u>	<u>\$ 5,449,938</u>

i *Activos otorgados en garantía*

Para garantizar los préstamos bancarios de la Entidad, se otorgaron en garantía terrenos y edificios (ver Nota 12). La Entidad no está autorizada para otorgar estos terrenos en garantía de otros préstamos, ni venderlos a otra entidad.

ii *Costos por intereses capitalizados*

Los costos por intereses capitalizados por el año que terminó al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fueron \$47,622 y \$39,965 respectivamente. La tasa promedio ponderada de interés de los préstamos es de 5.59% y de 6.18% en 2014 y 2013, respectivamente.

## 10. Otros activos

	2014	2013
Anticipo para adquisición de terrenos (a)	\$ -	\$ 12,200
Inversiones disponibles para su venta (b)	10,218	-
Deudores diversos	<u>903</u>	<u>365</u>
	<u>\$ 11,121</u>	<u>\$ 12,565</u>

- (a) Al 31 de Diciembre de 2013 están representados por los desembolsos de efectivo realizados con la finalidad de adquirir activos que cumplen la definición de inmuebles y equipo se registran como otros activos debido a que la propiedad no ha sido transferida a la entidad. Una vez que se liquida en su totalidad el valor de adquisición del activo, es probable que los beneficios económicos asociados con el activo fluyan a la Entidad, el costo se puede medir confiablemente y la titularidad legal ha sido transferida a la Entidad se contabiliza como parte del valor del activo adquirido, reclasificándolo de la cuenta de otros activos.
- (b) Al 31 de Diciembre de 2014 están representados por acciones preferentes en una entidad en el extranjero. La Entidad no considera que esté en capacidad de ejercer influencia significativa. El saldo de la cuenta al 31 de Diciembre de 2014 es \$10,218, que representa su costo de adquisición.

## 11. Adquisición de inversiones

### a. *Participaciones no controladoras adquiridas*

- En abril de 2014 se realizó la adquisición de la participación no controladora de Desarrolladora Hotelera del Bajío, S. A. de C. V. por \$27,500. La adquisición resultó en un exceso del valor contable por \$2,061.
- En enero de 2013 se realizó la adquisición de la participación no controladora de Impulsora Plaza Baja Norte, S.A. de C.V. por \$71,500. La adquisición resultó en un exceso al valor contable por \$28,390. Durante 2014 se realizó una reclasificación a la participación no controladora en dicha transacción.
- En junio de 2013 se adquirió el 50% remanente de la subsidiaria Rivera del Mar, S. A. de C. V. por \$33,972. La adquisición resultó en un exceso al valor contable por \$3,373. Durante 2014 se realizó una reclasificación a la participación no controladora en dicha transacción.
- En mayo de 2013 la Entidad celebró dos contratos de compra venta y suscripción de acciones para adquirir la participación no controladora de sus socios en tres subsidiarias, de conformidad con los contratos de compra venta y suscripción, inmediatamente antes de la consumación de la oferta pública (ver la Nota 17) la Entidad adquirió las participaciones minoritarias de dichos socios en las subsidiarias correspondientes a cambio de una participación en el capital de la Entidad (Roll-Up<sup>®</sup>). De conformidad a los contratos de dichas adquisiciones, se acordó con cada uno de los socios el pagar como contraprestación por sus participaciones en cada una de las conversiones el precio de la transacción a través de la entrega del número de acciones de la Entidad que resulten de dividir el valor de cada una de estas operaciones entre el precio por acción al que se llevó a cabo la oferta pública conforme al contrato de colocación, las adquisiciones fueron pagadas de la siguiente manera:
  - Sacbe Ventures LLC, adquirió el 50% de la participación no controladora, incluyendo el Hotel City Express de San José Costa Rica. La adquisición resultó en un exceso al valor contable por \$27,499.

- Operadora Metropol S. A. de C. V. adquirió el 39% de la participación no controladora, incluyendo el Hotel City Express de Reforma “El Ángel” en la Ciudad de México. La adquisición resultó en un exceso al valor contable por \$22,202. Durante 2014 se realizó una reclasificación a la participación no controladora en dicha transacción.
- Promotora Hotelera City Express S. A. P. I. de C.V. adquirió el 19% de la participación no controladora. La adquisición resultó en un exceso al valor contable por \$3,377.

b. ***Combinaciones de negocios***

- En mayo de 2013 la Entidad adquirió el 100% de las acciones de Eduhoteles, S. A. de C.V. así como el control del negocio, pagado en efectivo un precio total de \$72,500. Lo anterior con la finalidad de continuar con su plan de crecimiento.

El valor razonable de los activos netos adquiridos a la fecha de adquisición, se presentan a continuación:

Activo circulante	\$	12,160
Activo fijo		<u>66,740</u>
Total de activos		<u>78,900</u>
Pasivo circulante	\$	<u>(6,400)</u>
Activos netos adquiridos	\$	<u><u>72,500</u></u>

c. ***Flujos de efectivo neto sobre la adquisición de subsidiarias***

		2013
Contraprestación pagada en efectivo	\$	72,500
Menos: saldos de efectivo y equivalente de efectivo adquiridos		<u>5,853</u>
	\$	<u><u>66,647</u></u>

d. ***Efecto de las adquisiciones en los resultados de la Entidad***

El resultado del año incluye un monto de \$4,948 atribuible al negocio adicional generado por Eduhoteles, S. A. de C. V. Los ingresos del periodo incluyen \$22,113 relacionados con Eduhoteles, S. A. de C. V.

Si se hubiesen efectuado dichas combinaciones de negocios al 1 de enero de 2013, los ingresos de la Entidad hubieran ascendido a \$1,132,694, mientras que el resultado del año hubiera ascendido a \$90,071 millones. La administración de la Entidad considera que estas cifras “proforma” representan una medida aproximada del desempeño de la Entidad combinado sobre una base anualizada y que proporcionan un punto de referencia de comparación para periodos futuros.

En la determinación de los ingresos y utilidad proforma de la Entidad, en caso de que se hubieran adquirido Eduhoteles, S. A. de C. V. al inicio del periodo actual sobre el que se informa, la administración hubiera:

- Calculado la depreciación de edificio y equipos adquiridos sobre la base de su valor razonable en el reconocimiento inicial para la combinación de negocios, y no los valores en libros reconocidos en los estados financieros previos a la adquisición.

## 12. Préstamos bancarios

Para financiar el desarrollo y construcción de los hoteles, la Entidad ha contratado créditos bancarios a largo plazo en pesos mexicanos (\$), dólares estadounidenses (US\$) y en pesos chilenos (PCh) con instituciones financieras locales e internacionales. Dichos financiamientos fueron contratados directamente por las compañías subsidiarias, propietarias de cada uno de los hoteles, con garantía hipotecaria o a través de un fideicomiso de garantía sobre cada hotel y generalmente con la obligación solidaria de los activos de las compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los préstamos bancarios a largo plazo se resumen como sigue:

	2014	2013
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>		
Línea de crédito con HSBC hasta por un máximo de \$830,002, a tasa TIIE (28 días) más 1.90%, con expiración en 2019. (ii)	\$ 670,927	\$ 712,360
Línea de crédito con BANAMEX hasta por \$500,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.00%, con expiración en 2023.(ii)	162,206	133,769
Préstamo con Banorte por \$20,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.85%, con expiración en 2014. (i)	-	3,261
Préstamo con HSBC por \$20,423, a tasa TIIE (28 días) más 2.60%, con expiración en 2015. (i)	3,346	6,979
Préstamo con BANCOMEXT por \$22,028, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2016. (i)	4,970	7,741
Préstamo con Santander por \$27,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.75%, con expiración en 2017. (i)	7,308	10,794
Préstamo con MetLife por \$85,000, a tasa fija anual de 8.88%, con expiración en 2019. (ii)	80,612	81,297
Préstamo con BBVA por \$25,380, a tasa TIIE (28 días) más 1.95%, con expiración en 2017. (iii)	8,443	11,589
Préstamo con BBVA por \$28,762, a tasa TIIE (28 días) más 2%, con expiración en 2020. (iii)	17,089	19,523
Préstamo con Banorte por \$29,300, a tasa TIIE (28 días) más 1.96%, con expiración en 2018. (i)	13,954	15,600
Préstamo con Scotiabank Inverlat por \$33,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.20%, con expiración en 2020. (i)	30,304	32,480
Préstamo con BANCOMEXT hasta por \$28,601, a tasa TIIE (90 días) más 2.25%, con expiración en 2020. (i)	24,874	26,064
Préstamo con Santander por \$26,040, a tasa TIIE (28 días) más 4.00%, con expiración en 2018. (vii)	-	17,960
Préstamo con Scotiabank por \$30,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.2%, con expiración en 2015. (i)	18,738	22,785
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,332, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	23,092	23,172
Préstamo con BANCOMEXT por \$42,405, a tasa TIIE (28 días) más 2.25% con expiración en 2021. (i)	37,891	38,221
Préstamo con BANCOMEXT por \$39,306, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	33,284	36,488
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	26,118	28,273

	2014	2013
Préstamo con Scotiabank por \$28,880, a tasa TIIE (28 días) más 2.2%, con expiración en 2017. (i)	18,323	24,037
Préstamo con International Finance Corporation por \$191,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.665% con expiración en 2022. (i)	173,353	186,323
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,133, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	32,718	34,035
Línea de crédito con International Finance Corporation y Deutsche Investitions –und Entwicklungsgesellschaft mbH hasta por US\$30,000, a tasa LIBOR (180 días) más 4.70%, con expiración en 2023. (iii) y (v)	153,040	140,544
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,925, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	34,329	35,045
Préstamo con Corp Banca por PCh 1,070,365, a tasa fija de 8.05%, con expiración en 2015. (iv)	25,986	26,726
Préstamo con Corp Banca por PCh 950,358, a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2015. (iv)	24,877	24,216
Préstamo con Corp Banca por PCh 529,312, a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2015. (iv)	13,856	13,488
Préstamo con Corp Banca por PCh 734,065, a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2016. (iv)	19,211	18,701
Préstamo con Corp Banca por UF 17 a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2015. (iv) y (ix)	10,239	9,968
Línea de Crédito con Actinver hasta por un máximo de \$110,000 a tasa TIIE (28 días) + 3.00% con vencimiento en 2018, y por \$40,000 a tasa TIIE (20 días) + 2.50% con vencimiento en 2015, al 31 de diciembre de 2014 no se ha ejercido dicho monto. (viii)	-	99,516
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,534, a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	34,738	34,901
Préstamo con BANCOMEXT por \$42,495, a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	41,773	41,799
Préstamo con BANCOMEXT por \$28,340, a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	27,596	26,805
Préstamo con BANCOMEXT por \$27,353, a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	26,698	27,024
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,690 a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	29,888	30,180
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,954 a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	30,287	30,263
Préstamo con BANCOMEXT por \$32,625 a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	32,086	32,087
Intereses por pagar	10,560	10,434
Total	1,902,714	2,074,448
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>		
Menos porción circulante de los préstamos bancarios	(129,528)	(107,858)
Porción a largo plazo	\$ 1,773,186	\$ 1,966,590
TIIE a 28 días al cierre de cada periodo	3.3205%	3.7950%
TIIE a 91 días al cierre de cada periodo	3.3093%	3.7975%

- (i) Amortización trimestral
- (ii) Amortización mensual
- (iii) Amortización semestral
- (iv) Amortización de capital al vencimiento del préstamo
- (v) LIBOR = London Interbank Offered Rate
- (vi) La deuda fue liquidada anticipadamente en el ejercicio 2013
- (vii) La deuda fue refinanciada con Banamex en el ejercicio 2014
- (viii) La deuda fue liquidada anticipadamente en el ejercicio 2014
- (ix) UF Unidad de fomento chileno, reajutable de acuerdo a su inflación

Cada contrato de los préstamos bancarios establecen ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas individualmente por las subsidiarias que tienen suscritos los préstamos bancarios. Dichas restricciones incluyen generalmente la limitación o la no contratación de pasivos con costo financiero, prohíben la fusión o escisión con otras empresas afiliadas, aún siendo de su mismo grupo socioeconómico, otorgar préstamos, garantías reales, fiduciarias a terceros o a sus empresas filiales, disminuir su capital social, decretar dividendos, efectuar aumentos de capital en subsidiarias, conservar cantidades mínimas de capital contable y cumplir con sus obligaciones fiscales.

Asimismo, cada subsidiaria contratante de un crédito tiene generalmente la obligación de mantener ciertos índices financieros por cada uno de los financiamientos, en diferentes niveles, durante la vigencia de los créditos. Los principales índices generalmente incluyen: (i) índice de la utilidad de operación antes de impuestos más gastos financieros más depreciación, dividido entre gastos financieros, y (ii) índice de apalancamiento financiero, definido como la división del pasivo financiero entre el capital contable, entre otros.

Las cláusulas restrictivas y de mantenimiento financiero mencionadas han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

En su caso, la Entidad tiene la oportunidad de solicitar cambios o dispensas en las restricciones, previa autorización de las instituciones financieras correspondientes, con el objeto de que permitan el cumplimiento de los objetivos operacionales de la Entidad.

El valor de los inmuebles que garantizan los préstamos bancarios es de \$4,113,152 y \$4,353,646, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014, la Entidad cuenta con líneas de crédito, los montos que aún no han sido dispuestos a esa fecha ascienden a \$788,517 y US\$19,100.

Al 31 de diciembre de 2013, la Entidad tuvo nuevas líneas de crédito, los montos que aún no han sido dispuestos a esa fecha ascienden en pesos a \$420,645, y US\$19,100.

### 13. Beneficios a los empleados

#### - Beneficios a empleados a corto plazo

	2014	2013
Participación de los trabajadores en la utilidad (i)	\$ 1,283	\$ 1,097
Bono a empleados (ii)	<u>16,246</u>	<u>10,807</u>
	<u>\$ 17,529</u>	<u>\$ 11,904</u>

- (i) La participación de los trabajadores en la utilidad es un beneficio otorgado a los trabajadores por requerimiento de la Ley Federal del Trabajo y se determina como un porcentaje con respecto a los resultados fiscales de la Entidad.
- (ii) Bono otorgado a la alta administración determinado sobre el desempeño operativo/financiero de la empresa, y es autorizado por el Comité de Compensaciones de la Entidad.

- *Beneficios a empleados a largo plazo*

La Entidad maneja planes de beneficios definidos para los empleados de sus subsidiarias en México denominados “primas de antigüedad”. Conforme a estos planes, los empleados tienen derecho a beneficios al retiro conforme el artículo 162 de la Ley Federal del Trabajo en caso de muerte, incapacidad, despido o retiro voluntario. La prima de antigüedad es equivalente a doce días de salario por año de servicio trabajado; el salario considerado para el cálculo no puede ser menor al salario mínimo de la correspondiente área geográfica, ni mayor a dos veces dicho salario. La prima de antigüedad toma en cuenta todos los años de servicio trabajados por el empleado. En caso de retiro voluntario, la prima de antigüedad se otorga sólo si el empleado ha laborado al menos quince años para la Entidad. No se otorgan otros beneficios posteriores al retiro.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2014 por un actuario independiente. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	<b>Valuación al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Tasa de descuento	6.40	6.75
Tasa esperada de incremento salarial	5.50	5.50

Los importes reconocidos en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales relacionados con estos planes de beneficios definidos y que también constituyen el movimiento del pasivo, son:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Costo laboral del servicio actual	\$ 425	\$ 416
Intereses sobre la obligación (i)	71	62
(Ganancias)/pérdidas actuariales (ii)	<u>(122)</u>	<u>(371)</u>
	374	107
Saldo inicial del pasivo en el periodo	<u>1,140</u>	<u>1,033</u>
Saldo final del pasivo	<u>\$ 1,514</u>	<u>\$ 1,140</u>

Los planes no se encuentran fondeados. La Entidad no tiene considerado realizar contribuciones al plan durante el siguiente año.

- (i) Los intereses se reconocen como parte del costo financiero de la entidad en el estado de resultados.
- (ii) Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en otras partidas de la utilidad integral en el año en el que se generan.

*Planes de contribuciones definidas*

La Entidad por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de sus trabajadores en México (topado) al plan de contribución definida por concepto sistema de ahorro para el retiro establecido por ley. El gasto por este concepto fue de \$ 10,871 en 2014 y \$9,523 en 2013.

#### 14. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos provienen del programa de lealtad de clientes “City premios”, que otorga a los huéspedes un cierto número de puntos por cada noche de hospedaje, canjeables por noches de hotel, monederos electrónicos, boletos de cine y otros productos. La Entidad aplica los requerimientos del IFRIC 13 *Programas de lealtad*, (IFRIC 13) para contabilizar su programa City premios, por lo tanto valúa los puntos otorgados a su valor razonable y reconoce el ingreso relacionado con estos puntos cuando se prestan los servicios relativos a los clientes a cambio de los mismos. La vigencia de los puntos es en promedio de dos años.

#### 15. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU.

**ISR** - La tasa fue 30% para 2014 y 2013 y conforme a la nueva Ley de ISR 2014 (continuará al 30% para 2014 y años posteriores).

**IETU** - A partir de 2014 se abrogó el IETU, por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013 se causó este impuesto, tanto para los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa fue 17.5%.

Hasta el año 2013, el impuesto a la utilidad causado de las entidades subsidiarias prestadoras de servicios en México esencialmente era IETU.

a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2014	2013
ISR:		
Causado	\$ 44,477	\$ 33,818
Diferido	<u>(23,147)</u>	<u>(20,709)</u>
	<u>21,330</u>	<u>13,109</u>
IETU:		
Causado	-	4,972
Diferido	<u>-</u>	<u>673</u>
	<u>-</u>	<u>5,645</u>
Total	<u>\$ 21,330</u>	<u>\$ 18,754</u>

b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es como sigue:

	2014	2013
	%	%
Tasa legal	30	30
Efectos de inflación	(38)	(24)
Efecto de diferentes tasas fiscales de subsidiarias que operan en otras jurisdicciones	(2)	(1)
Reserva de pérdidas fiscales	20	8
No deducibles	3	1
Efecto por cambio de tasas	-	(2)
IETU	<u>-</u>	<u>6</u>
Tasa efectiva	<u>13</u>	<u>18</u>



- c. Los principales conceptos que originan el saldo por ISR diferido, son:

	2014	2013
ISR diferido activo:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 144,241	\$ 125,782
Estimación para cuentas de cobro dudoso	114	101
Pasivos acumulados y provisiones	24,855	8,829
Instrumentos financieros derivados	4,054	3,216
Otros, neto	<u>-</u>	<u>(52)</u>
ISR diferido activo	<u>173,264</u>	<u>137,876</u>
ISR diferido pasivo:		
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(270,296)	(286,605)
Pagos anticipados	<u>(5,062)</u>	<u>(4,671)</u>
ISR diferido pasivo	<u>(275,358)</u>	<u>(291,276)</u>
ISR diferido pasivo	<u>\$ (102,094)</u>	<u>\$ (153,400)</u>

- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido y un crédito fiscal, respectivamente, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2013, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2015	\$ 35
2016	114
2017	2,525
2018	17,962
2019	45,886
2020	68,655
2021	52,354
2022	49,158
2023	203,178
2024	<u>115,444</u>
	<u>\$ 555,311</u>

- e. *Impuestos a la utilidad reconocido directamente en el capital contable*

	2014	2013
<b>Impuesto diferido</b>		
Gastos por emisión de acciones reconocido directamente en el capital contable	<u>\$ 33,507</u>	<u>\$ 42,646</u>

f. *Impuestos a la utilidad reconocido en los otros resultados integrales*

	2014	2013
<b>Impuesto diferido</b>		
Efecto de impuestos diferidos por valuación de instrumentos de cobertura	\$ (36)	\$ 111
Efecto de impuestos diferidos de pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados	<u>838</u>	<u>3,216</u>
Total	<u>\$ 802</u>	<u>\$ 3,327</u>

A las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias no se ha reconocido activos por impuestos diferidos debido a que la Entidad controla el momento de reversión y no espera que esto suceda.

**16. Instrumentos financieros**

a. *Administración del riesgo de capital*

La Entidad administra su capital para asegurar que todas las subsidiarias estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido modificada durante los periodos reportados.

La estructura de capital de la Entidad consiste en la deuda neta (los préstamos bancarios como se detalla en la Nota 12 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital de la Entidad (compuesto por capital social suscrito y exhibido, reserva legal, prima en suscripción de acciones y utilidades integrales acumuladas como se revela en la Nota 17).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital a nivel de entidad consolidada; sin embargo, a nivel de algunas subsidiarias si existen requerimientos de capital por préstamos bancarios que directamente han adquirido las subsidiarias y en los que en la mayoría de los casos Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V. y/o Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. son responsables solidarios.

El Comité de Finanzas se encarga de vigilar y recomendar sobre la política de administración de riesgos de la Entidad, principalmente a través de la revisión de los indicadores de ingresos y flujo neto de operación e índices de cobertura tanto de interés como de servicio de deuda, así mismo de la exposición a riesgo cambiario y de tasas de interés. Con la frecuencia que amerita el caso.

Los índices del periodo sobre el que se informa son los siguientes:

	2014	2013
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 129,528	\$ 107,858
Préstamos bancarios	1,773,186	1,966,590
(-) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(3,184,474)</u>	<u>(1,687,290)</u>
Deuda neta	<u>(1,281,760)</u>	<u>387,158</u>
Capital contable	7,654,797	5,026,035
Utilidad de operación	250,224	178,566
Depreciación	206,994	163,663
Gastos por intereses	113,912	106,241

	2014	2013
Flujo neto de operación (utilidad de operación más depreciación)	457,218	342,229
Índices:		
Flujo neto de operación /gasto por intereses (i)	4.0	3.2
Deuda neta / flujo neto de operación (ii)	(2.8)	1.1
Apalancamiento	0.2	0.4

- (i) Este indicador muestra la capacidad de la Entidad de cumplir con sus obligaciones o compromisos de pago.
- (ii) Este indicador muestra la capacidad de endeudamiento de la Entidad relativo a la generación de flujo.

b. **Categorías de instrumentos financieros**

	2014	2013
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 3,184,474	\$ 1,687,290
Valor razonable de instrumentos financieros derivados con cambios a través de resultados	14	102
Préstamos y cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar	75,177	63,183
<b>Pasivos financieros</b>		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados con cambios a través de otros resultados integrales	13,514	10,721
Otros		
Cuentas por pagar a proveedores	71,380	44,693
Préstamos bancarios e intereses acumulados a costo amortizado	1,902,714	2,074,448

*Objetivos de la administración del riesgo financiero*

La Tesorería corporativa y el equipo de planeación financiera de la Entidad coordina para todas las subsidiarias el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (i.e., riesgo cambiario y riesgo en las tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados con coberturas contables. El uso de los derivados financieros se rige por las recomendaciones y las políticas dictadas por el Comité de Finanzas, las cuales proveen lineamientos sobre el manejo de riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. La Administración reporta periódicamente al Comité de Finanzas el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. De acuerdo con sus políticas, la Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros o derivados con fines especulativos.

c. **Riesgo de mercado**

Las actividades de la Entidad la exponen a riesgos financieros como son los movimientos en los tipos de cambio y a tasas de interés. La Entidad suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo en tasas de interés, incluyendo:

- *Swaps* de las tasas de interés para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés; y

- Contratos de opciones de tasa de interés (CAPS).

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan de forma neta, ya que antes de incurrir en una estrategia de coberturas económicas mediante instrumentos derivados, la Entidad busca principalmente la cobertura natural mediante el neto de su exposición financiera activa y pasiva.

La Entidad al incursionar en mercados distintos al mexicano ha cambiado su exposición al riesgo de tipo de cambio y consecuentemente ha ajustado la forma como administra y valúa sus riesgos.

d. **Administración del riesgo cambiario**

Las cuentas que generan el riesgo cambiario son efectivo, cuentas por cobrar y préstamos bancarios, que se encuentran en monedas distintas (principalmente dólares Estadounidenses) de la moneda funcional de cada subsidiaria.

Estas monedas experimentan fluctuaciones periódicas con respecto al peso mexicano. Por lo tanto, cualquier fluctuación en el valor del colón costarricense, el peso colombiano, el peso chileno y dólar estadounidense con respecto al peso mexicano afecta los resultados, la posición financiera y los flujos de efectivo de las entidades que se consolidan en Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V., incluyendo Pricom Cariari, S. A., Sac Be Ventures Colombia S.A.S.; Hoteles City Express Chile, LTDA, y Sac Be, LLC respectivamente.

A continuación se presenta un detalle de la exposición en moneda extranjera:

	2014	2013
Activos financieros en dólares estadounidenses	5,131	9,729
Pasivos financieros en dólares estadounidenses	<u>(10,643)</u>	<u>(11,150)</u>
Exposición neta	<u>US\$ (5,512)</u>	<u>US\$ (1,421)</u>
Pasivos financieros en pesos chilenos	<u>PsCh\$ (3,878,814)</u>	<u>PsCh\$ (3,728,564)</u>

Los tipos de cambio en pesos vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados adjuntos y a la fecha del dictamen fueron como sigue:

	31 de diciembre de		6 de Marzo de 2015
	2014	2013	
Dólar estadounidense, bancario	14.7348	13.0652	15.1686
Peso Chileno	41.1900	40.0500	40.7000
Colón (Costa Rica)	36.6086	38.3775	35.2069
Peso Colombiano	162.3134	147.1182	164.7495

- **Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio**

A nivel de los estados financieros consolidados existen exposiciones de riesgo a la fluctuación en tipo de cambio del dólar con respecto al colón, el peso colombiano, el peso chileno y el peso mexicano. Dado que la exposición del dólar con respecto al peso mexicano es la más importante, el análisis de sensibilidad sólo se presenta por la exposición dólar/peso mexicano.

La Entidad considera que una variación razonable entre dichas monedas sería de 1.50 y .67 pesos por dólar en 2014 y 2013, respectivamente. Las variaciones anteriormente referidas hubieran incrementado o disminuido el efecto en las pérdidas y ganancias en +/- \$17,825, y +/- \$ 5,715 pesos para 2014, 2013, respectivamente.

A nivel del estado financiero consolidado el riesgo cambiario incluye el efecto de las inversiones en las subsidiarias que tienen como moneda funcional el colón, peso colombiano y peso chileno y se refleja en el efecto de ajuste por conversión de operaciones extranjeras.

A nivel del capital, la exposición de riesgo de tipo de cambio está dada por la fluctuación del peso mexicano con respecto al colón, el peso colombiano y el peso chileno, y resultaría con los siguientes cambios en el capital contable de +/- \$212 para 2014 y +/- \$ 552 para 2013.

e. **Administración del riesgo de tasas de interés**

La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que las subsidiarias en la Entidad obtienen préstamos a tasas de interés variables. Este riesgo es manejado por la Entidad manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable, y mediante el uso de contratos *swap* de tasa de interés y *Caps*.

**Análisis de sensibilidad para las tasas de interés**

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés para los pasivos a tasa variable al final del periodo sobre el que se informa, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año.

Año	Sensibilidad +/-	Variación en el gasto por intereses
2014	0.25%	\$ 4,606
2013	0.25%	4,741

- **Contratos *swap* de tasa de interés**

De acuerdo a los contratos *swap* de tasa de interés, la Entidad acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital notional acordado. Dichos contratos le permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a interés fijo y las exposiciones al flujo de efectivo sobre deuda emitida a tasa de interés variable. El valor razonable de los *swaps* de tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato.

Los *swaps* de tasa de interés se liquidan mensualmente. La tasa variable de los *swaps* de tasa de interés es la tasa TIIIE. La Entidad pagará la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable sobre una base neta.

f. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. La Entidad ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Entidad únicamente realiza transacciones con entidades que cuentan con una calificación de riesgo equivalente al grado de inversión o superior. Esta información la suministran agencias calificadoras independientes y, de no estar disponible, la Entidad utiliza otra información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición de la Entidad y las calificaciones de crédito de sus contrapartes se supervisan continuamente y el valor acumulado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisadas y aprobadas anualmente por el comité de administración de riesgos.

Las cuentas por cobrar a clientes están compuestas por un gran número de clientes distribuidos a través de diversas industrias y áreas geográficas. La evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguro como garantía de crédito.

La Entidad no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ningún Grupo de contrapartes con características similares. La Entidad define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.

Además, la Entidad está expuesta al riesgo de crédito por instrumentos financieros derivados. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, una cantidad de \$12 y \$406 ha sido reconocida en la situación financiera consolidada como pasivos financieros.

g. **Administración del riesgo de liquidez**

La Dirección de Finanzas y Administración reporta a la Dirección General e informa al Comité de Finanzas; sin embargo, la Dirección de Finanzas y Administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias para la obtención de créditos, y vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y con el objetivo de conciliar los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. La Nota 12 especifica los detalles de las líneas de crédito que la Entidad tiene a su disposición para reducir aún más el riesgo de liquidez.

**Tablas de riesgo de interés y liquidez**

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros con periodos de pago acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa.

	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2014</b>				
Sin intereses	\$ 71,378	\$ -	\$ -	\$ 71,378
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 5.59%	242,780	826,955	1,396,327	2,466,062
Instrumentos financieros derivados	-	13,514	-	13,514
	<u>\$ 314,158</u>	<u>\$ 840,469</u>	<u>\$ 1,396,327</u>	<u>\$ 2,550,954</u>

**31 de diciembre de  
2013**

Sin intereses	\$ 44,693	\$ -	\$ -	\$ 44,693
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 6.18%	218,097	847,287	1,610,886	2,676,270
Instrumentos financieros derivados	-	10,721	-	10,721
	<u>\$ 262,790</u>	<u>\$ 858,008</u>	<u>\$ 1,610,886</u>	<u>\$ 2,731,684</u>

**h. Valor razonable de los instrumentos financieros**

Esta nota proporciona información acerca de cómo la Entidad determina los valores razonables de los pasivos financieros.

**1. Valor razonable de los pasivos financieros de la Entidad que se miden valor razonable sobre una base recurrente**

Algunos de los pasivos financieros de la Entidad se valúan a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los pasivos financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

2.	Pasivos financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica (s) de valuación y datos de entrada principales	Dato de entrada no observables significativos	Relación de los datos de entrada no observables a el valor razonable
		31/12/14	31/12/13				
	Swaps de tasa de interés (ver Nota 8)	Pasivos (designados de cobertura) \$13,514	Pasivo \$10,721	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias	Ninguno	Probabilidad de incumplimiento (PI)

2.	Pasivos financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica (s) de valuación y datos de entrada principales	Dato de entrada no observables significativos	Relación de los datos de entrada no observables a el valor razonable
		31/12/14	31/12/13				
					contrapartes.		
	Inversiones disponibles para su venta	\$10,218	-	Nivel 3	Enfoque de utilidad – en este enfoque, se utiliza el método de flujos de caja descontados para obtener el valor presente de los beneficios económicos futuros esperados que se derivarán de la tenencia de estas inversiones	Las tasas de largo plazo de crecimiento de ingresos, toman en cuenta la experiencia de la administración y conocimiento de las condiciones del mercado de las industrias específicas	Un ligero aumento en el crecimiento o de las tasas del ingreso a largo plazo utilizado de forma aislada de cambios en otros datos de entrada resultaría en un incremento significativo el valor razonable

i. **Valor razonable de los instrumentos financieros pasivos a costo amortizado**

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable:

	2014		2013	
	Valor en libros	Valor Razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios e intereses	\$ 1,902,714	\$ 1,992,082	\$ 2,074,448	\$ 2,096,371

– **Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable**

El valor razonable de los activos y pasivos financieros (instrumentos derivados y no derivados) se determinan utilizando un análisis del flujo de efectivo descontado utilizando la curva de rendimiento aplicable por el plazo de los instrumentos derivados no opcionales y los modelos de determinación de precios para los instrumentos derivados opcionales. Los *swaps* de tasas de interés se valúan al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados y descontados con base en las curvas de rendimiento aplicables derivados de las tasas de interés cotizadas. Los *caps* de tasa de interés se valúan mediante el método de valuación utilizado para el cálculo de las Opciones, la fórmula de Black Scholes, la cual utiliza una ecuación diferencial que encuentra dentro de sus variables el valor spot del subyacente, tiempo al vencimiento,



volatilidad del precio, tasa de interés nacional y tasa de interés extranjera. Ambas valuaciones son Nivel 2.

– ***Valuaciones a valor razonable reconocidas en el estado consolidado de posición financiera***

Los instrumentos financieros que se valúan con posterioridad al reconocimiento inicial a valor razonable se agrupan en niveles del 1 al 3, con base en el grado al que el valor razonable es observable, como sigue:

- Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos, en este nivel se encuentran valuados efectivo, equivalentes y efectivo restringido;
- Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables), en este nivel se encuentran las valuaciones de los instrumentos derivados activos y pasivos.

## 17. Capital contable

Al 31 de diciembre las acciones que integran el capital social, son:

Series	2014	2013
Única	<u>384,807,552</u>	<u>275,111,459</u>
Total	<u>384,807,552</u>	<u>275,111,459</u>

El capital social asciende a \$5,548,575, está integrado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal. Hasta el 31 de Diciembre de 2013 la Serie “A” correspondía al capital fijo sin derecho a retiro y la Serie “B” correspondía a la parte variable, la cual es ilimitada.

Las acciones pueden ser adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, debiendo observarse en todo caso las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera. Ambas series de acciones tienen derecho a un voto y confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

- Conforme a la Ley General de Entidades Mercantiles, la utilidad neta de cada año está sujeta a una aplicación de por lo menos el 5% para incrementar la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Entidad y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.
- La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- En la Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas del 23 de Abril de 2014 se aprobó aumentar el capital social de la Entidad en la parte variable en la cantidad de \$52,460 sin la emisión de nuevas acciones, sino mediante la capitalización de la prima de suscripción de acciones que se generó como resultado de la oferta pública inicial de acciones de la Entidad el 13 de Junio de 2013, misma que fue aplicada de manera proporcional a cada uno de los accionistas existentes de la Entidad a esa fecha.

- d. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de Septiembre de 2014, se aprobó la realización de una oferta pública primaria subsecuente de acciones, para lo cual se tomó la resolución de emitir hasta un total de 127,500,000 de acciones representativas de la parte variable del capital social, equivalentes a \$2,137,500. El 8 de Octubre de 2014, se realizó esta oferta colocando un total de 109,696,093 acciones (incluyendo sobreasignación) por un valor de \$1,839,023 más una prima en suscripción de acciones de \$660,652 (disminuida de gastos de emisión netos de impuesto diferidos por \$78,183).
- e. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de mayo de 2013, se aprobó la realización de una oferta pública inicial primaria de acciones para lo cual se tomaron las siguientes resoluciones:

Emisión hasta un total de 40,989,509 de acciones serie B ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social, para ser asignadas de la siguiente forma:

- a. 2,172,364 acciones para para ser suscritas y pagadas en parcialidades por algunos directivos relevantes de la Entidad de conformidad con los términos de los convenios de suscripción de acciones que dichas personas y la Entidad acuerden.

La obligación de pago del precio de suscripción es contingente a que se cumplan ciertas métricas de desempeño por la Entidad durante cada año a lo largo de los próximos años que se estipularán en los convenios de suscripción.

- b. 4,659,575 acciones para ser suscritas y pagadas a los socios externos a cambio de sus acciones.
- c. 34,157,570 acciones para su posterior suscripción o venta como parte de la oferta pública inicial que autorizó la Asamblea de Accionistas.

- Asimismo, se acordó la aprobación para llevar a cabo una división (split) de las acciones representativas del capital social de totalidad de las acciones en circulación, mediante la emisión y entrega a los accionistas libre de pago de 3 (tres) nuevas acciones por cada acción mediante la emisión de hasta 185,254,311 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal de libre suscripción.

- f. El 13 de junio de 2013, la Entidad realizó una oferta pública inicial de acciones. A través de dicha emisión de acciones en el mercado de valores la Entidad colocó un total de 71,154,332 acciones (en su componente primario) por un valor de \$1,577,958 más una prima en suscripción de acciones de \$52,460 (disminuida de gastos de emisión netos de impuesto diferidos por \$99,506) y en resultados se registraron gastos de emisión por \$8,137.

- g. Acciones ordinarias pagadas totalmente

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones
<b>Saldos al 1 de enero de 2013</b>	185,254,311	\$ 716,943	\$ 1,074,219
Capitalización prima sobre acciones	-	1,074,219	(1,074,219)
Emisión de acciones bajo el plan de opción de acciones a empleados	6,517,092	3,193	-
Incremento de capital para intercambio de acciones con accionistas externos	12,185,724	270,237	-
Incremento de capital por oferta inicial pública	71,154,332	1,577,958	-
Costos directos por oferta inicial pública	-	-	(142,152)
Impuestos a la utilidad relacionados con los costos directos por oferta inicial pública	-	-	42,646
Prima en suscripción de acciones	-	-	151,966

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>275,111,459</u>	<u>\$ 3,642,550</u>	<u>\$ 52,460</u>
Capitalización prima sobre acciones	-	52,460	(52,460)
Incremento de capital por oferta subsecuente	109,696,093	1,839,023	-
Incremento de capital bajo el plan de opción de acciones a empleados	-	16,309	-
Costos directos por oferta subsecuente	-	-	(111,690)
Impuestos a la utilidad relacionados con los costos directos por oferta subsecuente	-	-	33,507
Recompra de acciones	-	(1,767)	-
Prima en suscripción de acciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>738,835</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>384,807,552</u>	<u>\$ 5,548,575</u>	<u>\$ 660,652</u>

Las acciones ordinarias pagadas totalmente, las cuales tienen un valor nominal de \$1, otorgan un voto por acción y derecho a dividendos.

El valor razonable de las acciones emitidas por servicios de consultoría se determinó con referencia a la tarifa de mercado por servicios de consultoría similares.

h. Convenio de suscripción de acciones

Algunos de los directivos relevantes de la Entidad celebraron, en mayo de 2013, con esta última un convenio en virtud del cual han suscrito acciones de la misma. De conformidad con dichos convenios de suscripción, a la fecha, dichas personas han suscrito íntegramente y pagado parcialmente, un total de 6,517,092 acciones nominativas, ordinarias, Serie Única, de libre suscripción y sin valor nominal, las cuales se encuentran depositadas en un fideicomiso de administración. Conforme a dichos convenios de suscripción, la obligación de pago del precio de suscripción restante será pagado parcialmente en cada uno de los próximos tres años. Sujeto a ciertas condiciones establecidas en los convenios de suscripción, dichas acciones Serie Única pueden ser amortizadas por la Entidad por una cantidad equivalente al precio de suscripción que se hubiere pagado hasta dicha fecha. Asimismo, dichas personas que celebraron los convenios de suscripción han celebrado contratos de crédito con una institución de banca múltiple a efecto de cubrir los pagos relacionados con dicha suscripción. Bajo dichos contratos de crédito, las personas que celebraron convenios de suscripción acordaron otorgar las acciones que les corresponden en prenda como garantía del pago de las cantidades que se dispongan bajo el crédito. Cada una de las prendas se liberará al momento que se paguen las cantidades que se adeuden bajo el contrato de crédito correspondiente. Asimismo, se acordó que en tanto las acciones no sean pagadas íntegramente, las mismas estarán depositadas en un fideicomiso de administración. Los términos principales de dicho fideicomiso consisten en que las acciones ahí depositadas sean votadas en el mismo sentido que la mayoría de las acciones Serie Única restantes de la Entidad en tanto no sean pagadas íntegramente, y al momento de su pago íntegro, serán liberadas del fideicomiso y votadas individualmente por cada accionista.

i. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre, son:

	2014	2013
Cuenta de capital de aportación	\$ 6,892,047	\$ 4,192,314
Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)	<u>16,494</u>	<u>15,847</u>
Total	<u>\$ 6,908,541</u>	<u>\$ 4,208,161</u>

## 18. Otros resultados integrales

	2014	2013
Pérdidas y ganancias actuariales netas	\$ 678	\$ 556
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	(43,149)	(11,817)
Efectos de valuación de instrumentos de cobertura	<u>(9,460)</u>	<u>(7,504)</u>
	<u>\$ (51,931)</u>	<u>\$ (18,765)</u>

### a. *Pérdidas y ganancias actuariales netas*

	2014	2013
Saldo al inicio del año	\$ 556	\$ 80
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados e impuesto diferido	232	482
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados participación no controladora	<u>(110)</u>	<u>(6)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 678</u>	<u>\$ 556</u>

### b. *Efectos de conversión de operaciones extranjeras*

	2014	2013
Saldo al inicio del año	\$ (11,817)	\$ 1,107
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(31,332)	(9,479)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras participación no controladora	<u>-</u>	<u>(3,445)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ (43,149)</u>	<u>\$ (11,817)</u>

### c. *Efectos de valuación de instrumentos de cobertura*

	2014	2013
Saldo al inicio del año	\$ (7,504)	\$ -
Swap de tasas de interés	(2,793)	(10,721)
Impuestos a la utilidad relacionados con los importes transferidos al valor en libros inicial de la partida cubierta	<u>837</u>	<u>3,217</u>
Saldos al final del año	<u>\$ (9,460)</u>	<u>\$ (7,504)</u>

## 19. Participación no controladora

	2014	2013
Saldos al inicio del año	\$ 703,964	\$ 812,909
Participación en la utilidad integral	17,708	8,219
Adquisición de participación no controladora (Nota 11)	(57,886)	(313,088)
Aportaciones de participación no controladora (Nota 11)	36,217	203,906
Reducciones de capital y pago de dividendos	<u>(3,750)</u>	<u>(7,982)</u>

Saldos al final del año	\$ <u>696,253</u>	\$ <u>703,964</u>
-------------------------	-------------------	-------------------

## 20. Utilidad por acción

La Entidad no tuvo operaciones discontinuas, ni instrumentos dilutivos por los periodos presentados, por lo tanto la utilidad básica es igual a la utilidad diluida por acción.

	2014 Centavos por acción	2013 Centavos por acción
Utilidad básica y diluida por acción	0.4171	0.3087

La utilidad y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción son las siguientes:

Resultado del año atribuible a los propietarios de la controladora	\$ <u>125,036</u>	\$ <u>72,575</u>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	<u>299,798,730</u>	<u>235,105,984</u>

## 21. Costos y gastos de operación hotelera

	2014	2013
Gastos de habitaciones	\$ 209,970	\$ 154,661
Sueldos y relativos	90,700	84,252
Gastos de administración y generales	120,132	106,031
Gastos de promoción y ventas	51,166	33,921
Gastos de energía	79,191	64,271
Gastos de mantenimiento	66,261	51,410
Gastos de predial	17,391	6,192
Gastos de seguro de daños	4,377	3,789
Gastos corporativos	18,321	13,929
Gastos de renta de inmuebles	58,301	46,379
Otros	3,922	4,870
Total	\$ <u>719,732</u>	\$ <u>569,705</u>

## 22. Gastos de administración y ventas

	2014	2013
Sueldos y relativos	\$ 126,589	\$ 91,948
Comisiones de agencias	13,736	7,770
Honorarios profesionales y legales	14,102	11,681
Gastos de viaje	8,679	5,781
Publicidad	30,275	28,775
Renta de equipo	8,501	7,212
Teléfonos y comunicaciones	4,333	3,503
Mantenimiento	7,893	5,608
Renta de inmuebles	1,400	9,331

Otros	10,947	5,565
Total	<u>\$ 226,455</u>	<u>\$ 177,174</u>

**23. Otros ingresos**

	2014	2013
Recuperación de varilla (1)	\$ 2,574	\$ 1,119
Utilidad en venta de reserva territorial	<u>2,200</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 4,774</u>	<u>\$ 1,119</u>

(1) Recuperación en 2014 y 2013 de 331 y 206 toneladas de varilla respectivamente (neto de gastos de almacenamiento), las cuales en años anteriores habían sido reservadas como irrecuperables.

**24. Transacciones con partes relacionadas**

Los saldos y transacciones entre la Entidad y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas de la Entidad, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

a. *Compensación del personal clave de la administración*

La compensación a la administración y otros miembros clave de la administración durante el año fue la siguiente:

	2014	2013
Beneficios a corto plazo	<u>\$ 37,451</u>	<u>\$ 37,101</u>

La compensación a la administración y ejecutivos clave es determinada por el Comité de Compensaciones con base en el rendimiento de los individuos, los niveles de responsabilidad e injerencia en la toma de decisiones, tomando como referencia estudios de compensación ejecutiva elaborados por consultores especializados en la materia y las tendencias del mercado.

**25. Contratos de arrendamientos operativos - La Entidad como arrendatario**

La Entidad ha celebrado contratos de arrendamiento de inmuebles hoteleros, considerados como operativos, con una renta mensual fija con base en la inversión total del proyecto, ajustable anualmente por inflación y algunos con rentas variables determinadas con base en los ingresos brutos totales. Las rentas mencionadas están denominadas en moneda nacional. Los contratos tienen vigencia de 15 años, a partir de la fecha de apertura, prorrogables por un sólo plazo de cinco años.

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013 el gasto total por rentas ascendió a:

- Pagos reconocidos como gastos

	2014	2013
Pagos mínimos de arrendamiento	\$ 48,605	\$ 46,666
Pagos contingentes por arrendamientos	<u>11,096</u>	<u>9,045</u>
	<u>\$ 59,701</u>	<u>\$ 55,711</u>

- Compromisos de arrendamientos operativos no cancelables

	2014	2013
1 año o menos	\$ 47,502	\$ 44,283
Más de 1 a 5 años	237,508	208,416

Más de 5 años

<u>214,651</u>	<u>252,695</u>
<u>\$ 499,661</u>	<u>\$ 505,394</u>

## 26. Segmentos

La información por segmentos operativos es presentada en los términos en que la Dirección General y el Consejo de Administración evalúan el desempeño, el resultado operativo y el resultado económico de la Entidad y, de acuerdo con el criterio del tomador de decisiones de la Entidad. Las bases de consolidación de los estados financieros de la Entidad eliminan las transacciones y operaciones entre subsidiarias y, por consecuencia, entre los segmentos operativos de la Entidad.

Un segmento operativo es un componente de la Entidad que desarrolla actividades de negocio por las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos (incluidos los ingresos ordinarios y los gastos por transacciones con otros componentes de la misma entidad), y cuyos resultados de operación son revisados regularmente por la Dirección General y el Consejo de Administración ambos con relación a la toma de decisiones, y para el que la información financiera correspondiente está disponible.

### Al 31 de diciembre de 2014

Estado de resultados:	Operación Hotelerá	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos totales	\$ 1,350,898	\$ 352,377	\$ 1,703,275	\$ (290,852)	\$ 1,412,423
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(950,820)</u>	<u>(281,445)</u>	<u>(1,232,265)</u>	<u>290,852</u>	<u>(941,413)</u>
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación:	400,078	70,932	471,010	-	471,010
Ingresos y gastos por apertura de hoteles	(13,792)	-	(13,792)	-	(13,792)
Utilidad antes de depreciación:	386,286	70,932	457,218	-	457,218
Depreciación	<u>(206,994)</u>	<u>-</u>	<u>(206,994)</u>	<u>-</u>	<u>(206,994)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 179,292</u>	<u>\$ 70,932</u>	<u>\$ 250,224</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 250,224</u>

### Al 31 de diciembre de 2013

Estado de resultados:	Operación Hotelerá	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos totales	\$ 1,057,859	\$ 270,546	\$ 1,328,405	\$ (224,449)	\$ 1,103,956
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(741,261)</u>	<u>(230,067)</u>	<u>(971,328)</u>	<u>224,449</u>	<u>(746,879)</u>
Utilidad antes de otros gastos operativos no recurrentes y depreciación:	316,598	40,479	357,077	-	357,077
Otros gastos y gastos por apertura de hoteles	(14,848)	-	(14,848)	-	(14,848)
Utilidad antes de depreciación:	301,750	40,479	342,229	-	342,229
Depreciación	<u>(163,663)</u>	<u>-</u>	<u>(163,663)</u>	<u>-</u>	<u>(163,663)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 138,087</u>	<u>\$ 40,479</u>	<u>\$ 178,566</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 178,566</u>

Estado de resultados:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos totales	\$ 1,350,898	\$ 352,377	\$ 1,703,275	\$ (290,852)	\$ 1,412,423
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(955,594)</u>	<u>(281,445)</u>	<u>(1,237,039)</u>	<u>290,852</u>	<u>(946,187)</u>
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación:	395,304	70,932	466,236	-	466,236
Ingresos y gastos por apertura de hoteles	(9,018)	-	(9,018)	-	(9,018)
Utilidad antes de depreciación:	386,286	70,932	457,218	-	457,218
Depreciación	<u>(206,994)</u>	<u>-</u>	<u>(206,994)</u>	<u>-</u>	<u>(206,994)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 179,292</u>	<u>\$ 70,932</u>	<u>\$ 250,224</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 250,224</u>

**Al 31 de diciembre de 2014**

Activos por segmentos:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Activos totales	\$ 17,026,330	\$ 237,238	\$ 17,263,568	\$ (7,342,074)	\$ 9,921,494
Pasivos totales	2,984,744	194,415	3,179,159	(912,462)	2,266,697

**Al 31 de diciembre de 2013**

Activos por segmentos:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Activos totales	\$ 11,420,331	\$ 300,897	\$ 11,721,228	\$ (4,304,894)	\$ 7,416,334
Pasivos totales	2,438,201	264,507	2,702,708	(312,409)	2,390,299

***Otra información por segmento***

	Operación Hotelera	Honorario por administración hotelera
		<b>2014</b>
Adiciones a activos a largo plazo	927,681	11,756
		<b>2013</b>
Adiciones a activos a largo plazo	821,306	38,047



Los ingresos derivados de nuestras operaciones en el extranjero representan el 2% del total de los ingresos consolidados. Los activos totales derivados de dichas operaciones en el extranjero representan el 8.5% del total de activos totales consolidados, de los cuales el 4.19% son terrenos para desarrollos futuros.

## **27. Compromisos**

Al 31 de diciembre de 2014 existen compromisos para la adquisición y construcción de inmuebles como sigue:

- a) Contratos de construcción: \$67,507.
- b) Contratos de compra de inmuebles: \$90,774.

Con fecha 19 de diciembre 2014 la Entidad celebró un contrato privado de compra venta sujeto a diversas condiciones suspensivas para la adquisición del hotel City Express Suites Querétaro por la cantidad de \$55,000. Las partes acordaron que las condiciones suspensivas se deberán cumplir a más tardar el día 31 de marzo de 2015, en el entendido que dicha fecha podría prorrogarse por acuerdo mutuo entre las partes.

## **28. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 6 de Marzo de 2015, por el Ing. Luis Eduardo Barrios Sánchez, Director General, el Lic. Roberto Palacios Prieto, Director de Finanzas y Administración y el C.P. Juan Carlos Pioquinto Vázquez, Director Administrativo, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORIA

AL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE HOTELES CITY EXPRESS S.A.B. DE C.V.

Estimados Señores:

Jaime Espinosa de los Monteros Cadena, en mi carácter de Presidente del Comité de Auditoria de HOTELES CITY EXPRESS S.A.B. de C.V., (en adelante "Hoteles City Express") y dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 fracción II, de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV"), rindo el presente informe sobre las actividades que llevó a cabo durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014 este Comité de Auditoria, el cual se encuentra integrado por el suscrito y por los señores Sergio del Valle Cantú y Carlos Bracho González. En el desarrollo de nuestro trabajo, tuvimos presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas.

Durante el ejercicio 2014, el Comité de Auditoria (indistintamente, el "Comité" o el "Comité de Auditoría") sesionó en cuatro ocasiones (febrero 17, abril 21, julio 21 y octubre 20) y se informó de ello al Consejo de Administración.

En las sesiones referidas anteriormente, fueron analizados y comentados los siguientes asuntos:

Revisión al Módulo de Consolidación

La Administración de Hoteles City Express (la "Administración") presentó al Comité las etapas que se llevaron a cabo para la implementación del Módulo de Consolidación Financiera (ERP), las ventajas que representará el mismo para el grupo y el cumplimiento en su programa de implementación con una desviación de ocho días.

Control Interno

- El Comité de Auditoria dio seguimiento de forma regular a los lineamientos de control interno de Hoteles City Express, tal y como quedó asentado en las minutas de las sesiones que se llevaron a cabo.
- El Comité de Auditoria realizó de forma oportuna los comentarios, recomendaciones y sugerencias que de acuerdo a su juicio y experiencia eran necesarias en cada sesión.
- Se cercioró que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades en materia de control interno, estableció los lineamientos generales y los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan efectuado los Auditores Externos e Internos en el desarrollo de su trabajo.

- Los responsables por parte de la Administración presentaron los planes de acción correspondientes a las observaciones derivadas de las auditorías internas.

#### Información Financiera y Políticas Contables

- Con apoyo de los auditores externos, trimestralmente se cercioró que los criterios, políticas contables y la información utilizados por la Administración para preparar la información financiera fueran adecuados y suficientes, aplicados en forma consistente con el ejercicio anterior; considerado los cambios aplicables a las Normas Internacionales de Información Financiera.
- En consecuencia, la información que presentó la Administración refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo.

#### Auditoría Externa

- En la sesión del 21 de julio de 2014, el Comité acordó recomendar al Consejo de Administración la ratificación del despacho Deloitte Touche Tohmatsu/Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ("Deloitte"), para llevar a cabo la Auditoría de Estados Financieros para el ejercicio 2014.
- Se cercioró de su independencia y del cumplimiento de los requerimientos establecidos en la LMV, analizando, en conjunto, su enfoque y programa de trabajo así como su coordinación e interrelación con el área de Auditoría Interna.
- Al cierre de cada trimestre, se revisó con las personas responsables de la preparación de los estados financieros trimestrales y anuales y con los auditores externos de Hoteles City Express el avance de la auditoría y tuvo conocimiento oportunamente de sus observaciones y conclusiones.
- Durante el tercer trimestre de 2014 los Auditores Externos realizaron las siguientes actividades adicionales: revisión analítica de la información financiera al 30 de septiembre de 2014, revisión por parte de los especialistas del módulo de consolidación de información financiera, revisión limitada al 30 de junio de 2014 y la emisión del informe correspondiente para ser incorporado en la colocación nacional e internacional del capital.
- Por último, se evaluaron los servicios que prestó la firma de auditores externos, correspondientes al año 2014 y se conoció oportunamente el resultado de su auditoría a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, para hacer la recomendación al Consejo de Administración sobre la aprobación de los mismos.

## Auditoria Interna

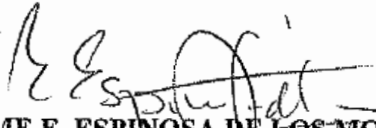
- El Área de Auditoría Interna tuvo como propósito fundamental el llevar a cabo revisiones permanentes sobre el adecuado funcionamiento del sistema de control interno, sobre la información financiera, y sobre las áreas relacionadas, así como apoyar al Comité en las tareas que éste consideró necesarias para cumplir con su misión de vigilancia.
- Auditoría Interna para las revisiones de los hoteles, implementó la Matriz de Riesgo y Control, priorizando los mismos y validados en conjunto con la Dirección de Operaciones.
- En su oportunidad se revisó y aprobó el programa de trabajo para el ejercicio del 2014.
- Se le dio seguimiento a las observaciones y sugerencias que hizo Auditoría Interna y los responsables por parte de la Administración presentaron los planes de acción correspondientes

## Cumplimiento de otras Obligaciones

- Se tuvo conocimiento de los asuntos significativos que pudieron implicar posibles incumplimientos a las políticas de operación, sistema de control interno y políticas de registro contable, así mismo fuimos informados sobre las medidas correctivas tomadas en cada uno de ellos, por lo que no fue necesario solicitar el apoyo y opinión de expertos independientes ya que cada uno de los asuntos tratados en cada una de las sesiones fueron debidamente justificados y sustentados por lo que las conclusiones a las que se llegaron fueron satisfactorias para los miembros del Comité.

Los trabajos que se llevaron a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas en cada sesión las cuales, fueron enviadas a revisión por los integrantes del Comité.

Atentamente,



**C.P.C. JAIME E. ESPINOSA DE LOS MONTEROS CADENA**  
**PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORIA DE HOTELES**  
**CITY EXPRESS S.A.B DE CV**

## Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como 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 estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de errores importantes, debido a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en 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 error importantes en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de la Entidad, 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 efectividad 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.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido en nuestras auditorías 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 importantes, la posición financiera de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Juan Antonio Rodríguez Espínola  
28 de febrero de 2014

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V.  
y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, e Informe de los auditores independientes del 28 de febrero de 2014

**Hoteles City Express, S. A. B de C. V. y Subsidiarias**

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2013 y 2012**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	4
Estados consolidados de variaciones en el capital contable	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	8



# **Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como 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 estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de errores importantes, debido a fraude o error.

## ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en 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 error importantes en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de la Entidad, 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 efectividad 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.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido en nuestras auditorías 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 importantes, la posición financiera de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Juan Antonio Rodríguez Espínola  
28 de febrero de 2014

# Hoteles City Express, S. A. B de C. V. y Subsidiarias

## Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En pesos mexicanos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 1,687,289,890	\$ 555,008,607
Cuentas por cobrar, neto	6	63,183,413	43,325,018
Impuestos por recuperar – principalmente Impuesto al Valor Agregado		166,769,957	121,930,128
Pagos anticipados	7	<u>33,588,176</u>	<u>36,689,818</u>
Total de activo circulante		<u>1,950,831,436</u>	<u>756,953,571</u>
Activos a largo plazo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas, neto	9	5,449,937,632	4,494,785,837
Depósitos en garantía		2,897,808	2,897,807
Otros activos	10	12,565,063	108,122,729
Instrumentos financieros derivados	8	<u>102,357</u>	<u>344,011</u>
Total de activo a largo plazo		<u>5,465,502,860</u>	<u>4,606,150,384</u>
Total de activos		<u>\$ 7,416,334,296</u>	<u>\$ 5,363,103,955</u>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	11	\$ 107,857,783	\$ 86,688,414
Cuentas por pagar a proveedores		44,693,159	47,750,622
Otros impuestos y gastos acumulados y otros pasivos		84,689,678	85,836,786
Instrumentos financieros derivados	8	-	262,888
Impuestos a la utilidad por pagar		4,234,077	10,387,418
Beneficios a los empleados	12	<u>1,097,471</u>	<u>6,067,292</u>
Total del pasivo circulante		<u>242,572,168</u>	<u>236,993,420</u>
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios	11	1,966,589,611	1,625,551,129
Instrumentos financieros derivados	8, 16	10,720,706	-
Ingresos diferidos	13	15,876,186	17,851,159
Beneficios a los empleados	12	1,140,182	1,033,442
Impuestos a la utilidad diferidos	14	<u>153,400,074</u>	<u>224,713,509</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>2,147,726,759</u>	<u>1,869,149,239</u>
Total del pasivo		<u>2,390,298,927</u>	<u>2,106,142,659</u>
<b>Capital contable</b>			
Participación controladora:			
Capital social		3,642,550,334	716,942,825
Prima en suscripción de acciones		52,459,520	1,074,219,173
Utilidades retenidas		645,826,137	651,702,837
Otros resultados integrales		<u>(18,764,943)</u>	<u>1,187,218</u>
Total de la participación controladora		4,322,071,048	2,444,052,053
Participación no controladora		<u>703,964,321</u>	<u>812,909,243</u>
Total del capital contable		<u>5,026,035,369</u>	<u>3,256,961,296</u>
Total pasivo y capital		<u>\$ 7,416,334,296</u>	<u>\$ 5,363,103,955</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

# Hoteles City Express, S. A. B de C. V. y Subsidiarias

## Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012  
(En pesos mexicanos)

	Notas	2013	2012
Ingresos por operación hotelera		\$ 1,055,702,721	\$ 890,715,698
Ingresos por administración a terceros		<u>48,252,880</u>	<u>41,487,594</u>
Ingresos totales	26	<u>1,103,955,601</u>	<u>932,203,292</u>
Costos y gastos de operación hotelera	21	569,704,555	502,353,336
Gastos de administración y ventas	22	177,174,361	147,540,835
Depreciación		<u>163,662,568</u>	<u>144,498,459</u>
Costos y gastos		<u>910,541,484</u>	<u>794,392,630</u>
Gastos por apertura de hoteles		15,967,374	12,277,585
Otros (ingresos) gastos	23	<u>(1,119,368)</u>	<u>2,594,087</u>
Utilidad consolidada de operación		<u>178,566,111</u>	<u>122,938,990</u>
Gasto por intereses		(106,241,358)	(97,480,643)
Ingreso por intereses		38,189,742	17,264,610
Pérdida cambiaria - neta		(2,245,897)	(10,137,482)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		2,355,345	(1,435,339)
Otros gastos financieros		<u>(8,136,765)</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>102,487,178</u>	<u>31,150,136</u>
Impuestos a la utilidad	14	<u>18,754,139</u>	<u>5,557,847</u>
Utilidad consolidada del año		<u>83,733,039</u>	<u>25,592,289</u>
Otros resultados integrales:	18		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados del año:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(9,478,983)	(3,765,600)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura		(7,504,494)	-
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados del año, netas de impuesto sobre la renta:			
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados		370,598	(170,932)
Efecto de impuestos diferidos de pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados		<u>111,179</u>	<u>(17,189)</u>
Otros resultados integrales		<u>(16,501,700)</u>	<u>(3,953,721)</u>
Utilidad integral consolidada del año		<u>\$ 67,231,339</u>	<u>\$ 21,638,568</u>
Utilidad consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 72,575,256	\$ 23,990,746
Participación no controladora		<u>11,157,783</u>	<u>1,601,543</u>
		<u>83,733,039</u>	<u>25,592,289</u>
Utilidad integral consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora		59,012,593	21,966,525
Participación no controladora		<u>8,218,746</u>	<u>(327,957)</u>
		<u>\$ 67,231,339</u>	<u>\$ 21,638,568</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

# Estados consolidados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En pesos mexicanos)

Nota	Capital aportado		Resultados acumulados	Otras partidas de resultado integral			Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total del capital contable	
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades acumuladas	Pérdidas y ganancias actuariales netas	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	Efectos de valuación de instrumentos de cobertura				
Saldos al inicio de 2012	\$ 716,942,825	\$ 1,074,219,173	\$ 644,867,447	\$ 221,772	\$ 2,989,667	\$ -	\$ 2,439,240,884	\$ 730,275,934	\$ 3,169,516,818	
Adquisiciones de participación no controladora	19	-	-	(17,155,356)	-	-	(17,155,356)	(14,844,644)	(32,000,000)	
Aportaciones de participación no controladora	19	-	-	-	-	-	-	104,668,512	104,668,512	
Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	(4,511,348)	(4,511,348)	
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	(2,351,254)	(2,351,254)	
Utilidad integral del año	-	-	23,990,746	(141,421)	(1,882,800)	-	21,966,525	(327,957)	21,638,568	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	17	716,942,825	1,074,219,173	651,702,837	80,351	1,106,867	-	2,444,052,053	812,909,243	3,256,961,296
Aumento de capital social	-	1,851,388,336	52,459,520	-	-	-	-	1,903,847,856	-	1,903,847,856
Capitalización de prima en suscripción de acciones	-	1,074,219,173	(1,074,219,173)	-	-	-	-	-	-	
Adquisiciones de participación no controladora	19	-	-	(78,451,956)	-	(6,389,498)	-	(84,841,454)	(313,087,882)	(397,929,336)
Aportaciones de participación no controladora	19	-	-	-	-	-	-	203,906,214	203,906,214	
Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	(3,382,000)	(3,382,000)	
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	(4,600,000)	(4,600,000)	
Utilidad integral del año	-	-	72,575,256	475,676	(6,533,845)	(7,504,494)	59,012,593	8,218,746	67,231,339	
Saldos al 31 de diciembre de 2013	17	<u>\$ 3,642,550,334</u>	<u>\$ 52,459,520</u>	<u>\$ 645,826,137</u>	<u>\$ 556,027</u>	<u>\$ (11,816,476)</u>	<u>\$ (7,504,494)</u>	<u>\$ 4,322,071,048</u>	<u>\$ 703,964,321</u>	<u>\$ 5,026,035,369</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

# Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

## Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En pesos mexicanos)

	2013	2012
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 102,487,178	\$ 31,150,136
Ajustes por:		
Depreciación	163,662,568	144,498,459
Costo por baja de activo fijo	4,556,009	23,673,031
Intereses a favor	(38,189,742)	(17,264,610)
Intereses a cargo	106,241,358	97,480,643
Valuación de instrumentos financieros	3,194,978	1,435,339
Fluctuación en cambios devengada no realizada	<u>(5,704,772)</u>	<u>(1,105,600)</u>
	336,247,577	279,867,398
<b>Movimientos en capital de trabajo:</b>		
Cuentas por cobrar e impuestos por recuperar	(64,698,226)	(47,962,428)
Pagos anticipados	3,101,643	1,225,895
Depósitos en garantía	-	(501,099)
Cuentas por pagar a proveedores	(3,057,463)	9,339,819
Otros impuestos, gastos acumulados, otros pasivos e ingresos diferidos	(17,526,858)	52,751,786
Beneficios a los empleados	(4,387,405)	1,764,260
Impuesto sobre la renta y empresarial a tasa única pagados	<u>(22,060,860)</u>	<u>(27,187,692)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>227,618,408</u>	<u>269,297,939</u>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(994,235,566)	(776,146,453)
Adquisición de subsidiarias, neto de efectivo adquirido	(66,646,785)	-
Otros activos	7,328,164	(99,440,810)
Intereses cobrados	<u>38,189,742</u>	<u>17,264,610</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(1,015,364,445)</u>	<u>(858,322,653)</u>

(Continúa)

	2013	2012
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Aumento en capital social y prima en suscripción de acciones	1,568,744,988	-
Aportaciones de accionistas minoritarios	203,906,214	104,668,512
Disminuciones de aportaciones de accionistas minoritarios	(3,382,000)	(4,511,348)
Dividendos pagados a accionistas minoritarios	(4,600,000)	(2,351,254)
Intereses pagados	(97,989,922)	(93,011,311)
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	784,657,686	1,329,881,048
Préstamos bancarios pagados	(412,162,387)	(726,108,864)
Adquisiciones de participación no controladora	<u>(105,471,999)</u>	<u>(32,000,000)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>1,933,702,580</u>	<u>576,566,783</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,145,956,543	(12,457,931)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	555,008,607	571,182,858
Efecto por tipo de cambio en el saldo de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión de operaciones extranjeras	(21,179,754)	(3,716,320)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura	<u>7,504,494</u>	<u>-</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 1,687,289,890</u>	<u>\$ 555,008,607</u>
<b>Transacciones que no requirieron flujo de efectivo:</b>		
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	\$ -	\$ 5,575,030

*(Termina)*

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

# Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012  
(En pesos mexicanos)

### 1. Información General

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la “Entidad”), se dedican al desarrollo y operación de inmuebles para la hotelería, utilizando los nombres comerciales Hoteles City Express, City Suites y City Junior. Sus actividades comprenden la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión del desarrollo de hoteles e inmuebles, administración, comercialización, franquiciamiento, mantenimiento, organización de bienes muebles e inmuebles en la industria hotelera, así como la contratación de personal o de terceros para el desarrollo de obras civiles, suministro de servicios técnicos, administrativos y/o especializados.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los cuartos operados, conforme a los nombres comerciales de la Entidad, ascendieron a 9,326 y 8,092, de los cuales, 1,868 y 1,715, correspondieron a hoteles en administración y en franquicia.

Una de las subsidiarias de la Entidad tiene celebrados contratos de servicios de dirección ejecutiva de proyectos de desarrollo, supervisión, administración y franquicia con todas las subsidiarias operadoras y propietarias de los hoteles. En relación a los contratos mencionados, dicha subsidiaria recibe honorarios fijos y otros variables, los cuales están basados en los montos de inversión asociados al desarrollo y puesta en marcha de las unidades hoteleras, así como en los ingresos de los hoteles, incentivos en relación a la utilidad de operación, por el uso de marca y del sistema de reservaciones.

Durante 2013 y 2012 nuevos hoteles fueron desarrollados y concluidos, se incrementó el número de cuartos disponibles, se adquirieron terrenos, se iniciaron nuevos proyectos con otros socios y se elaboraron nuevas estrategias para continuar incrementando la penetración en el mercado y la ocupación de los hoteles. Durante 2013 la Entidad inició la operación de 11 hoteles de los cuales 2 son administrados. Durante 2012 la Entidad inició la operación de 12 hoteles, de los cuales 2 corresponden a hoteles en administración.

La dirección de las oficinas corporativas de la Entidad es Juan Salvador Agraz #69 Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, México, Distrito Federal, 05348.

### 2. Bases de presentación

#### a. *Nuevas y modificadas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS's por sus siglas en inglés) que afectan saldos reportados y / o revelaciones en los estados financieros*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

#### **Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones – Compensación de activos y pasivos Financieros –**

La Entidad aplicó las modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones - Compensación de activos y pasivos Financieros* por primera vez en el año actual. Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

Las modificaciones a la IFRS 7 se aplican retroactivamente. Dado que la Entidad no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las modificaciones no tuvo ningún efecto significativo en las revelaciones o en los saldos reconocidos en los estados financieros consolidados.



## **IFRS 13 medición a valor razonable**

La Entidad aplicó la IFRS 13, por primera vez en el año en curso. La IFRS 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones a valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; los requerimientos de medición a valor razonable de la IFRS 13 se aplican tanto a instrumentos financieros como a instrumentos no financieros para los cuales otras IFRS's requieren o permiten mediciones a valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto por Transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos basados en acciones*, operaciones de arrendamiento financiero que están dentro del alcance de la IAS 17, *Arrendamientos*, y valuaciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero que no son a valor razonable (ej. valor neto realizable, para efectos de la valuación de los inventarios o el valor en uso para la evaluación de deterioro).

La IFRS 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la IFRS 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la IFRS 13 incluye requisitos amplios de revelación

IFRS 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero de 2013. Adicionalmente, existen disposiciones de transición específicas para estas entidades que no necesitan aplicar los requisitos de revelación establecidos en la Norma, a la información comparativa proporcionada por períodos anteriores a la aplicación inicial de la Norma. De acuerdo con estas disposiciones de transición, la Entidad no ha revelado información requerida por la IFRS 13 para el período comparativo 2012. Además de las revelaciones adicionales, la aplicación de la IFRS 13 no ha tenido impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

### **b. IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes**

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido analizadas pero aún no se han implementado:

IFRS 9, *Instrumentos Financieros*

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Entrada en vigor de IFRS 9 y Revelaciones de Transición*<sup>3</sup>

Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, *Entidades de inversión*<sup>1</sup>

Modificaciones a la IAS 32, – *Compensación de Activos y Pasivos Financieros*<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014, se permite su aplicación anticipada

<sup>2</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015, se permite su aplicación anticipada

<sup>3</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, se permite su aplicación anticipada

### **Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, Entidades de inversión**

Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren que la Entidad cumpla con la definición de una entidad de inversión para efectos de no consolidar sus subsidiarias sino valuarlas a valor razonable con cambios en resultados, tanto en los estados financieros consolidados como en los separados.

Para calificar como una entidad de inversión, se requiere que la Entidad:

- Obtenga fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones

- Compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para generar retornos mediante la apreciación de capital, ingresos por inversiones, o ambos,
- Medir y evaluar el desempeño sustancialmente de todas sus inversiones con base en el valor razonable

La administración de la Entidad anticipa que las modificaciones a las entidades de inversión no tendrán un efecto en los estados financieros consolidados, ya que la Entidad no califica como una entidad de inversión.

### **Modificaciones a la IAS 32, *Compensación de Activos y Pasivos Financieros***

Las modificaciones a la IAS 32 aclaran la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones aclaran el significado de “tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos” y “tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

La administración de la Entidad estima que la aplicación de esta norma revisada sobre la compensación de activos y pasivos financieros, no tendrá un impacto material en la presentación del estado consolidado de posición financiera.

## **3. Principales políticas contables**

### **a. *Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de la entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el “IASB”.

### **b. *Bases de medición***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros y ciertos terrenos y edificios, que están valuados a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

#### **i. Costo histórico**

El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

#### **ii. Valor razonable**

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las modificaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. **Bases de consolidación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias en las que tiene control. La participación accionaria en su capital social durante los periodos presentados se muestra a continuación:

Compañía	Porcentaje de participación	Actividad
Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V.	100	Controladora de compañías ubicadas en México.
Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V.	100	Prestadora de servicios de dirección, desarrollo, administración, franquicia y comercialización de inmuebles hoteleros.
Operadora de Hoteles City Internacional, S.A. de C.V.	100	Prestadora de servicios de dirección, desarrollo, administración, franquicia y comercialización de inmuebles hoteleros, principalmente de aquellos ubicados en el extranjero.
Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S.A. de C.V.	100	Prestadora de servicios corporativos.
Promotora Hotelera City Express, S.A. de C.V.	100	Controladora de compañías ubicadas en el extranjero, con inversión en Sac Be Ventures, LLC del 100% y Hoteles City Express Chile, L.T.D.A. del 100% y esta a su vez en Inversiones HCP, S.A. del 50%.
City Express Administración Corporativa, S.A. de C.V.	100	Prestadora de Servicios de Desarrollos Hoteleros.

La siguiente tabla muestra las subsidiarias que tienen participaciones no controladoras, se presenta agrupada por subcontroladora. La integración al 31 de diciembre de resultados y otros resultados integrales y del capital contable es como sigue:

	Resultados y otros resultados integrales atribuidos a la participación no controladora		Participación no controladora acumulado	
	2013	2012	2013	2012
Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V.	\$ 15,652,261	\$ 6,832,683	\$ 703,964,231	\$ 692,558,728
Promotora Hotelera City Express, S.A. de C.V.	<u>(7,433,515)</u>	<u>(7,160,640)</u>	<u>-</u>	<u>120,350,515</u>
Total	<u>\$ 8,218,746</u>	<u>\$ (327,957)</u>	<u>\$ 703,964,231</u>	<u>\$ 812,909,243</u>

Las compañías en las que se tiene una participación de 50% se incluyen en estos estados financieros consolidados porque la Entidad tiene el control sobre las actividades relevantes que generan los retornos variables de dichas inversiones.

Los estados financieros consolidados incluyen los de Hoteles City Express, S.A.B. de C. V. y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene el poder sobre la inversión.
- Está expuesta, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de efectuar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Entidad tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de venta, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

d. ***Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes***

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

e. ***Combinaciones de negocios***

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por la Entidad, menos los pasivos incurridos por la Entidad con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable con excepción de:

- Impuestos diferidos activos o pasivos y activos o pasivos relacionados con beneficios a empleados, que se reconocen y miden de conformidad con IAS 12 *Impuestos a la Utilidad* y IAS 19 *Beneficios para Empleados*, respectivamente;
- Pasivos o instrumentos de capital relacionados con acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida o acuerdos de pagos basados en acciones de la Entidad celebrados para reemplazar acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida que se miden de conformidad con la IFRS 2 *Pagos basados en acciones* a la fecha de adquisición; y
- Activos (o un grupo de activos para su disposición) que se clasifican como mantenidos para venta de conformidad con la IFRS 5 *Activos no Circulantes Conservados para Venta y Operaciones Discontinuas* que se miden de conformidad con dicha norma.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición. Si después de una revaluación el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición excede la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere), el exceso se reconoce inmediatamente en el estado de resultados como una ganancia por compra a precio de ganga.

Las participaciones no controladoras que son participaciones accionarias y que otorgan a sus tenedores una participación proporcional de los activos netos de la Entidad en caso de liquidación, se pueden medir inicialmente ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controladora en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la empresa adquirida. La opción de medición se realiza en cada transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras se miden a valor razonable o, cuando aplique, con base en lo especificado por otra IFRS.

Cuando la contraprestación transferida por la Entidad en una combinación de negocios incluya activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación contingente se mide a su valor razonable a la fecha de adquisición y se incluye como parte de la contraprestación transferida. Los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que califican como ajustes del periodo de medición se ajustan retrospectivamente con los correspondientes ajustes contra crédito mercantil. Los ajustes del periodo de medición son ajustes que surgen de la información adicional obtenida durante el ‘periodo de medición’ (que no puede ser mayor a un año a partir de la fecha de adquisición) sobre hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición.

El tratamiento contable para cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no califiquen como ajustes del periodo de medición depende de cómo se clasifique la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifique como capital no se vuelve a medir en fechas de informe posteriores y su posterior liquidación se contabiliza dentro del capital. La contraprestación contingente que se clasifique como un activo o pasivo se vuelve a medir en fechas de informe posteriores de conformidad con IAS 39, o IAS 37, *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*, según sea apropiado, reconociendo la correspondiente ganancia o pérdida en el estado de resultados.

Cuando una combinación de negocios se logra por etapas, la participación accionaria previa de la Entidad en la empresa adquirida se remide al valor razonable a la fecha de adquisición y la ganancia o pérdida resultante, si hubiere, se reconoce en el estado de resultados. Los montos que surgen de participaciones en la empresa adquirida antes de la fecha de adquisición que han sido previamente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifican al estado de resultados cuando este tratamiento sea apropiado si dicha participación se elimina.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del periodo de informe en el que ocurre la combinación, la Entidad reporta montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el periodo de medición (ver arriba) o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado a los montos reconocidos a dicha fecha.

f. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos a la vista. Los equivalentes de efectivo se conservan para cumplir con compromisos en efectivo a corto plazo más que para fines de inversión u otros fines. Para que una inversión califique como equivalente de efectivo debe ser fácilmente convertible en un monto conocido de efectivo y sujeta a riesgos poco importantes de cambios en valor. Por lo tanto, una inversión normalmente califica como equivalente de efectivo cuando tiene vencimiento a corto plazo, generalmente tres meses o menos a partir de la fecha de adquisición. Las inversiones de capital no se incluyen en los equivalentes de efectivo a menos de que sean, en sustancia, equivalentes de efectivo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el gasto o ingreso por intereses.

g. ***Activos financieros***

Los activos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Durante los periodos presentados en los estados financieros consolidados adjuntos, la Entidad sólo tuvo activos financieros de las categorías de activos financieros a FVTPL y préstamos y cuentas por cobrar.

- Activos financieros a FVTPL

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL. La Entidad no ha designado ningún activo a FVTPL, pero mantiene activos financieros con fines de negociación. Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida que surge de su remediación en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de 'efectos de valuación en instrumentos financieros derivados' en el estado de resultados y otros resultados integrales.

- Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se han sujetado a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto a la cobranza, o un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y la cuenta por cobrar y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados en el capital neto se reconocen en resultado del ejercicio.

h. **Otros activos**

Están representados por los desembolsos de efectivo realizados con la finalidad de adquirir activos que cumplen la definición de inmuebles y equipo se registran como otros activos debido a que la propiedad no ha sido transferida a la entidad. Una vez que se liquida en su totalidad el valor de adquisición del activo, es probable que los beneficios económicos asociados con el activo fluyan a la Entidad, el costo se puede medir confiablemente y la titularidad legal ha sido transferida a la Entidad se contabiliza como parte del valor del activo adquirido, reclasificándolo de la cuenta de otros activos.

i. **Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas**

Los inmuebles, mobiliario y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición.

Los terrenos no se deprecian.

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se reconoce y se lleva a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

El porcentaje promedio de depreciación aplicado para llevar a resultados el valor de los inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas son:

Edificios	2 %
Equipo de operación	16.7 %
Equipamiento menor	12.0 %
Equipo de cómputo	33.3 %
Mobiliario y equipo	10.0 %
Mejoras a propiedades arrendadas	20.0 %
Equipo de transporte	20.0 %
Remodelaciones y replazos	20.0 %

Las mejoras a inmuebles arrendados son amortizadas durante el periodo menor entre la vida útil de las mismas y la vida del contrato de arrendamiento.

Un elemento de propiedades y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

j. **Costos por préstamos**

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la construcción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

La Entidad capitaliza los costos por intereses durante la construcción de nuevos hoteles así como durante la remodelación de los hoteles existentes.



Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

k. ***Deterioro de activos de larga duración en uso***

Ante la presencia de algún indicio de deterioro (pérdidas de operación, flujos de efectivo negativo, proyección de pérdidas, etc.) que pudiera indicar que el valor de la vida útil del activo pudiera no ser recuperable, la Entidad revisa el valor en libros de los mismos, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados.

Si el monto recuperable de un activo se estima que es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

l. ***Pasivos financieros e instrumentos de capital***

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición de pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

- **Clasificación como deuda o capital**

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

- **Instrumentos de capital**

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

- **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

- **Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados**

Un pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa como a valor razonable con cambios a través de resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero y se incluye en la partida de “efectos de valuación de instrumentos financieros derivados” en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

– Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), son valuados subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

– Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y sólo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

m. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

– Impuestos a la utilidad causados

Los impuestos causados por pagar, se basan en las utilidades fiscales y en flujos de efectivo de cada año, respectivamente. La utilidad fiscal difiere de la ganancia reportada en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, debido a las partidas de ingresos o gastos gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Entidad por concepto de impuestos causados se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o substancialmente aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa.

Las subsidiarias en el extranjero calculan el impuesto a la utilidad sobre sus resultados individuales, de acuerdo con las regulaciones de cada país, como sigue:

Pricom Cariari, S. A. - Costa Rica: está sujeta a un impuesto sobre la renta del 30% de acuerdo a las leyes fiscales de Costa Rica.

Sac Be Ventures Colombia, S. A. S. - Colombia: la tasa aplicable al impuesto sobre la renta por el año 2013 es del 25%, para el año 2012 la tasa fue de 33%. La reducción en la tasa del impuesto sobre la renta para el año 2013 fue dispuesta por la Ley 1607 de diciembre de 2012, en la misma Ley se crea el impuesto sobre la renta para la equidad – CREE con una tasa del 9%, el cual entró en vigencia a partir del primero de enero de 2013. Este impuesto se calcula con base a los ingresos brutos obtenidos menos los ingresos no constitutivos de renta, costos, deducciones, rentas exentas y ganancias ocasionales; a una tarifa del 8%. Para los años 2013, 2014 y 2015 la tarifa aplicable será del 9%.

Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias ( HCE Chile): El impuesto a la renta en Chile a las empresas es del 20%.

Las entidades legales mexicanas están sujetas al Impuesto sobre la Renta (ISR) y hasta 2013 al Impuesto Empresarial a Tasa Única (“IETU”).

– Impuestos a la utilidad diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad fiscal ni la utilidad contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrán utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrán utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

En el caso de las entidades legales mexicanas, como consecuencia de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2013, ya no se reconoce IETU diferido; por lo que dichos efectos se cancelaron en los resultados del ejercicio 2013.

– Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de una combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

n. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del período de tiempo estimado para atender las obligaciones que cubren.

o. ***Reconocimiento de los ingresos***

La Entidad reconoce los ingresos como sigue:

- i. Los ingresos por operación hotelera se reconocen en función de la prestación del servicio de hospedaje y servicios adicionales (por ejemplo: renta de salones y servicios a cuarto);
- ii. Los ingresos por administración a terceros se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación; y
- iii. Los ingresos originados por los programas de lealtad con clientes se reconocen cuando se presta el servicio y se presentan como parte de los ingresos por operación hotelera. El valor razonable de los premios entregados a los clientes es reconocido como una disminución del ingreso y se reconoce un ingreso diferido hasta que los beneficios de servicios relativos son entregados o prestados al cliente, el pasivo es presentado en el rubro de ingresos diferidos en el estado consolidado de posición financiera.

p. ***Transacciones en monedas extranjeras***

Los estados financieros individuales de cada subsidiaria de la Entidad se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la Entidad (su moneda funcional). Para fines de estos estados financieros consolidados, los resultados y la posición financiera de cada entidad están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de la Entidad, y la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

En la preparación de los estados financieros de cada subsidiaria de la Entidad, las transacciones en monedas distintas a la moneda funcional de cada subsidiaria (moneda extranjera) se reconocen a los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se convierten nuevamente a los tipos vigentes en esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable que se denominan en moneda extranjera se convierten nuevamente utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se miden en términos de costo histórico en una moneda extranjera no son convertidas.

Las diferencias cambiarias en partidas monetarias son reconocidas en los resultados del periodo en que fueron generados excepto por:

- i. Diferencias cambiarias en préstamos en moneda extranjera relativos a los activos en construcción para futuro uso productivo, que se incluyen en el costo de dichos activos cuando son considerados como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos en moneda extranjera;
- ii. Diferencias cambiarias en transacciones celebradas para cubrir ciertos riesgos cambiarios, y
- iii. Diferencias cambiarias sobre las partidas monetarias por cobrar o por pagar de operaciones en el extranjero, para el cual la liquidación no está planeada y no es probable que ocurra (por lo tanto forma parte de la inversión neta en la operación en el extranjero), son reconocidos inicialmente en otros resultados integrales y es reclasificado del capital contable a utilidad o pérdida en la disposición total o parcial de la inversión neta.

Para efectos de presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de las operaciones en moneda extranjera de la Entidad se presentan en pesos mexicanos utilizando los tipos de cambio vigentes al cierre del período de presentación de los informes. Las partidas de ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio promedio del período, a menos que la fluctuación cambiara significativamente durante ese período, en cuyo caso se usarán los tipos de cambio existentes en las fechas de las transacciones. Las diferencias de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable (atribuidas a las participaciones no controladoras cuando sea apropiado).

En la disposición parcial de una subsidiaria (es decir, cuando no hay pérdida de control) que incluye una operación extranjera, la Entidad volverá a atribuir la participación proporcional del importe acumulado de las diferencias en cambio reconocidas en los otros resultados integrales a las participaciones no controladoras en esa operación extranjera. En cualquier otra disposición parcial de una operación extranjera (es decir, de asociadas o entidades controladas conjuntamente que no involucre una pérdida de influencia significativa o control conjunto) la Entidad reclasificará a resultados solamente la participación proporcional del importe acumulado de las diferencias en cambio.

Las monedas de registro y funcional de las operaciones extranjeras son como sigue:

Operación extranjera	Moneda funcional
Sac Be Ventures, LLC	Dólar americano
Pricom Cariari, S.A.	Colon (Costa Rica)
Sac Be Ventures Colombia, S.A.S	Peso Colombiano
Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias ( HCE Chile)	Peso Chileno

***Costos de beneficios al retiro, beneficios por terminación y participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)***

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluye prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en que se incurren. Las remediciones que reconocen en otros resultados integrales se reconocen de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés- netos.
- Remediones

La Entidad presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

#### Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de costos y gastos de operación hotelera y gastos de administración y ventas en el estado de resultados y otros resultados integrales/estado de resultados.

#### q. ***Estado de flujos de efectivo***

La Entidad reporta flujos de efectivo por actividades de operación utilizando el método indirecto, por medio del cual la utilidad o pérdida antes de impuestos se ajusta para los efectos de transacciones de naturaleza distinta al efectivo, cualquier diferimiento o acumulación pasada o futura de entradas o salidas de efectivo y partidas de ingresos o gastos asociadas con los flujos de efectivo por actividades de inversión o financiamiento.

Los intereses y dividendos pagados se clasifican como actividades de financiamiento y los intereses y dividendos recibidos se clasifican como actividades de inversión.

#### r. ***Arrendamientos***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. La Entidad durante los periodos que se presentan sólo tuvo arrendamientos operativos.

##### - La Entidad como arrendatario

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de prorrateo para reflejar más adecuadamente el patrón de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

En el caso de que se reciban los incentivos (i.e. periodos de gracia) de arrendamiento por celebrar contratos de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como un pasivo. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, salvo que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el que los beneficios económicos del activo arrendado se consumen.

s. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad utiliza instrumentos financieros derivados para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera, swaps de tasa de interés y caps de tasa de interés.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se reconocen a su valor razonable al final del periodo que se informa. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente.

t. ***Contabilidad de coberturas***

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

1. **Coberturas de valor razonable**

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de valor razonable se reconocen de forma inmediata en los resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que se atribuya al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto se reconocen en el estado de resultados en el rubro relacionado con la partida cubierta.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto, se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

2. **Coberturas de flujo de efectivo**

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro “otros ingresos y gastos”.

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

u. ***Utilidad por acción de la participación controladora***

La utilidad básica por acción ordinaria se determina dividiendo la utilidad por acción de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.

Durante los periodos reportados la Entidad no posee instrumentos dilutivos, por lo tanto la utilidad básica por acción y diluida son la misma.

#### **4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres**

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de algunos activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes

a. ***Juicios esenciales al aplicar las políticas contables***

Consolidación de subsidiarias

La Entidad consolida subsidiarias en las que tiene una participación de 50%, éstas se consolidan en los estados financieros porque la administración ha determinado que se tiene el control sobre ellas. En el juicio de la administración, el poder de controlar las actividades relevantes de dichas subsidiarias lo obtiene a través de: los acuerdos de accionistas y los contratos de operación suscritos. De acuerdo con dichos contratos, existen derechos potenciales de voto sustantivos que la Entidad posee para adquirir las acciones que en poder de terceros, los cuales podrían ser ejercidos bajo ciertas circunstancias.

b. ***Estimaciones contables***

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

– Reconocimiento de ingresos por programas de lealtad de clientes

La administración consideró los criterios detallados para el reconocimiento de ingresos por la venta de servicios hoteleros establecidos en la IFRIC 13, *Programas de lealtad a clientes* y, particularmente, la consideración acerca de si la Entidad había prestado el servicio. Su impacto está en el rubro de ingresos diferidos, del estado consolidado de posición financiera.



- Valuación de impuestos sobre la renta

En la determinación del impuesto diferido la Entidad estima la probabilidad de generar base gravable en los periodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales. La conclusión alcanzada por los periodos presentados es que sí habrá base gravable y por tanto reconoce en su totalidad el activo por impuestos diferidos de las pérdidas generadas. Su impacto está en el rubro del pasivo por impuestos diferidos y el gasto del periodo.

- Estimación de vidas útiles y residuales de los activos fijos

La Entidad a través de la opinión de sus expertos internos del área de desarrollo evalúa a cada periodo la vida útil y residual de los activos según su experiencia operativa y las características de los activos y su operación a la fecha de revisión. Su impacto está en el rubro de la depreciación acumulada, en el estado consolidado de posición financiera y en los gastos por depreciación del ejercicio.

## 5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos. El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo sobre el que se informa como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

	2013	2012
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 354,570,030	\$ 93,963,678
Equivalentes de efectivo - Inversiones disponibles a la vista	1,303,804,862	435,889,962
Efectivo restringido (i)	<u>28,914,998</u>	<u>25,154,967</u>
	<u>\$ 1,687,289,890</u>	<u>\$ 555,008,607</u>

- (i) El efectivo restringido representa fondos mantenidos en un fideicomiso conforme le es requerido a la Entidad por sus contratos de préstamos, en importes iguales a los pagos de capital e interés establecidos en dichos contratos. Los pagos mencionados están generalmente relacionados con el siguiente mes o trimestre, por lo tanto los fondos restringidos se clasificaron como circulantes.

## 6. Cuentas por cobrar

- a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2013	2012
Clientes	\$ 60,157,306	\$ 39,259,217
Estimación para saldos de cobro dudoso	(362,763)	(724,959)
Deudores diversos	<u>3,388,870</u>	<u>4,790,760</u>
	<u>\$ 63,183,413</u>	<u>\$ 43,325,018</u>

La Entidad tiene clientes por convenios con empresas que solicitan a la Entidad tarifas especiales y condiciones de crédito especiales a 15 y 30 días. Se hace investigación con otros hoteles solicitando cartas de recomendación y se hacen investigaciones de su comportamiento como clientes en otros hoteles para negociar con ellos en esta modalidad.

La Entidad cuenta con una estimación para saldos de cobro dudoso, la cual se determina reservando el 100% de las cuentas por cobrar determinadas como incobrables. Para que una cuenta se evalúe como incobrable se requiere haber agotado todas las instancias de negociación con el cliente. La Entidad da seguimiento al deterioro global que puede sufrir la cartera de clientes y sólo genera una reserva contable cuando los indicadores superan niveles del 1% al 2% del valor total de la cartera.

Las cuentas por cobrar incluyen los montos descritos anteriormente que están en mora a finales del periodo y por las que la Entidad no ha reconocido una estimación para saldos de cobro dudoso, porque no ha habido un cambio significativo en la calidad del crédito y las cantidades aún se consideran recuperables.

La antigüedad de la cartera de cuentas por cobrar vencidas no reservadas es de un 67% con antigüedad de 30 días, de 31 a 90 días un 19% y, más de 90 días un 14% (los días se consideran posteriores a la fecha de vencimiento)

b) Movimiento en la estimación para saldos de cobro dudoso

	2013	2012
Saldo al inicio del año	\$ (724,959)	\$ (404,902)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuentas por cobrar	(344,950)	(407,690)
Importes dados de baja durante el año como incobrables	<u>707,146</u>	<u>87,633</u>
Saldo al final del año	<u>\$ (362,763)</u>	<u>\$ (724,959)</u>

En la determinación de la capacidad de recuperación de las cuentas por cobrar, la Entidad considera que cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta por cobrar a la fecha de otorgamiento del crédito y hasta el final del período del informe. Existen concentraciones de crédito en la cartera, generada por cuatro clientes que en su conjunto representan un 29% y 24% del total de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

La Entidad no mantiene ningún tipo de garantía sobre los saldos considerados como incobrables.

c) Antigüedad de las cuentas por cobrar reservadas.

Las cuentas por cobrar reservadas tienen una antigüedad promedio de 174 y 164 días al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

**7. Pagos anticipados**

	2013	2012
Seguros pagados por anticipado	\$ 5,812,587	\$ 8,102,786
Rentas pagadas por anticipado	1,542,411	-
Anticipos a proveedores	9,803,876	15,910,423
Servicios pagados por anticipado	12,776,960	6,847,840
Gastos pagados por anticipado	<u>3,652,342</u>	<u>5,828,769</u>
	<u>\$ 33,588,176</u>	<u>\$ 36,689,818</u>

## 8. Instrumentos financieros derivados

Con la finalidad de administrar el riesgo de las tasas de interés de sus créditos, algunas subsidiarias tienen firmados contratos de *swaps* y *caps* de tasa de interés, a través de los cuales la subsidiaria correspondiente pagará intereses con base en tasas de interés fijas y recibe importes calculados con base en tasas de interés variables. Hasta el 31 de diciembre de 2012, todos los instrumentos derivados habían sido clasificados como mantenidos para negociación y la contabilidad de coberturas no había sido aplicada.

	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Monto nominal original	Valor razonable 2013	Valor razonable 2012
Cap TIE (28 días) 8.5% Santander	25-marzo-2009	18-marzo-2014	20,919,000	\$ -	\$ 514
Cap TIE (28 días) 8.5% Santander	16-febrero-2009	15-febrero-2014	27,365,814	-	624
Cap TIE (28 días) 8% Santander	17-abril-2009	15-abril-2014	33,728,532	-	2,304
Cap TIE (28 días) 7.50% Santander	09-abril-2011	08-abril-2015	29,537,000	5,448	63,161
Cap TIE (28 días) 8% Santander	20-julio-2009	15-julio-2014	18,918,000	2	3,525
Cap TIE (28 días) 6% Credit Suisse	18-agosto-2012	15-agosto-2014	55,456,294	8	50,194
Cap TIE (28 días) 6% Credit Suisse	18-agosto-2012	15-agosto-2014	32,466,038	4	29,403
Cap TIE (28 días) 6% Credit Suisse	18-agosto-2012	15-agosto-2014	31,195,125	4	28,252
Cap TIE (91 días) 8.5% BBVA Bancomer	15-agosto-2007	15-noviembre-2016	55,000,000	13,163	23,625
Cap TIE (28 días) 9% BBVA Bancomer	05-junio-2006	04-noviembre-2014	19,000,000	-	13
Cap TIE (28 días) 9% BBVA Bancomer	14-agosto-2006	19-noviembre-2014	20,000,000	-	29
Cap TIE (28 días) 8.5% Santander	17-mayo-2007	17-mayo-2017	27,000,000	48,528	80,005
Cap TIE (91 días) 8.5% BBVA BANCOMER	28-septiembre-2007	28-junio-2017	25,638,500	34,918	35,055
Cap TIE (91 días) 7.5% BBVA BANCOMER	28-junio-2011	30-abril-2015	28,762,000	279	14,286
Cap TIE (91 días) 8.0% Santander	17-abril-2009	27-marzo-2014	22,027,560	-	316
Cap TIE (28 días) 6.5% HSBC	14-abril-2012	26-diciembre-2013	28,601,446	-	489
Cap TIE (28 días) 6.5% HSBC	25-abril-2012	16-diciembre-2013	38,404,133	-	713
Cap TIE (28 días) 6.5% HSBC	04-abril-2012	03-diciembre-2013	28,880,000	-	380
Cap TIE (28 días) 6% HSBC	03-junio-2012	12-mayo-2014	39,305,629	3	11,123
				<u>\$ 102,357</u>	<u>\$ 344,011</u>

TIE = Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

	Fecha de inicio	Fecha de termino	Nocional	Valor razonable 2013	Valor razonable 2012
Swap TIE (28 días) 9.89% IXE	31-mayo-2004	29-noviembre-2013	18,000,000	\$ -	\$ 45,529
Swap USD Libor 6 meses 5.26% IXE	18-agosto-2004	18-marzo-2013	1,386,847	-	41,196
Swap TIE (28 días) 9.91% IXE	11-junio-2004	11-diciembre-2013	9,150,000	-	64,134
Swap TIE (28 días) 9.86% IXE	04-junio-2004	04-diciembre-2013	17,300,000	-	69,069
Swap USD Libor 6 meses 5.41% IXE	27-septiembre-2004	26-marzo-2013	1,765,000	-	42,960
Swap TIE (28 días) 5.24% HSBC	15-enero-2013	15-enero-2017	758,196,458	10,720,706	-
				<u>\$ 10,720,706</u>	<u>\$ 262,888</u>

**9. Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas**

	2012	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	2013
Terrenos	\$ 1,228,553,112	\$ 329,396,905	\$ -	\$ -	\$ (25,822,511)	\$ 1,532,127,506
Edificios	2,654,653,914	187,553,791	(4,315,530)	563,289,331	1,670,658	3,402,852,164
Equipo de operación	499,462,428	35,855,581	(88,613,404)	122,151,273	240,440	569,096,318
Equipamiento menor	46,657,300	774,671	(12,419,208)	-	-	35,012,763
Equipo de cómputo	61,900,449	18,494,131	(12,731,360)	3,221,101	79,245	70,963,566
Mobiliario y equipo	16,833,814	32,760,517	(1,942,339)	1,121,126	-	48,773,118
Mejoras a propiedades arrendadas	8,044,901	-	-	-	-	8,044,901
Equipo de transporte	24,663,027	5,596,005	(3,231,305)	2,193,878	19,556	29,241,161
Remodelaciones y remplazos	26,014,050	22,264,509	(3,196,006)	5,095,920	18,343	50,196,816
Construcciones en proceso	<u>360,200,301</u>	<u>526,469,105</u>	<u>(1,431,669)</u>	<u>(697,072,629)</u>	<u>(1,947,213)</u>	<u>186,217,895</u>
Total	<u>4,926,983,296</u>	<u>1,159,165,215</u>	<u>(127,880,821)</u>	<u>-</u>	<u>(25,741,482)</u>	<u>5,932,526,208</u>
Depreciación acumulada:						
Edificios	(63,532,308)	(36,783,678)	180,707	-	-	(100,135,279)
Equipo de operación	(267,477,009)	(107,916,068)	95,253,119	-	-	(280,139,958)
Equipamiento menor	(30,508,729)	(5,505,858)	12,395,205	-	-	(23,619,382)
Equipo de cómputo	(30,930,293)	(17,108,643)	12,764,660	-	-	(35,274,276)
Mobiliario y equipo	(23,827,131)	(1,467,012)	96,295	-	-	(25,197,848)
Mejoras a locales arrendados	(4,838,924)	-	-	-	-	(4,838,924)
Equipo de transporte	<u>(11,083,065)</u>	<u>(4,934,670)</u>	<u>2,634,826</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,382,909)</u>
Depreciación acumulada	<u>(432,197,459)</u>	<u>(173,715,929)</u>	<u>123,324,812</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(482,588,576)</u>
Total	<u>\$ 4,494,785,837</u>	<u>\$ (973,780,792)</u>	<u>\$ 251,205,633</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (25,741,482)</u>	<u>\$ 5,449,937,632</u>

	2011	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	2012
Terrenos	\$ 1,094,835,294	\$ 130,122,918	\$ -	\$ -	\$ 3,594,900	\$ 1,228,553,112
Edificios	2,205,825,170	-	(5,529,943)	454,455,732	(97,045)	2,654,653,914
Equipo de operación	414,025,502	114,584,537	(29,130,454)	-	(17,157)	499,462,428
Equipamiento menor	46,590,285	75,407	(4,689)	-	(3,703)	46,657,300
Equipo de cómputo	55,208,073	22,482,552	(15,790,176)	-	-	61,900,449
Mobiliario y equipo	16,314,371	1,962,668	(1,443,225)	-	-	16,833,814
Mejoras a propiedades arrendadas	8,044,901	-	-	-	-	8,044,901
Equipo de transporte	20,420,339	7,638,708	(3,396,020)	-	-	24,663,027
Remodelaciones y remplazos	12,793,206	13,220,844	-	-	-	26,014,050
Construcciones en proceso	<u>327,591,818</u>	<u>491,633,850</u>	<u>-</u>	<u>(454,455,732)</u>	<u>(4,569,635)</u>	<u>360,200,301</u>
Total	<u>4,201,648,959</u>	<u>781,721,484</u>	<u>(55,294,507)</u>	<u>-</u>	<u>(1,092,640)</u>	<u>4,926,983,296</u>
Depreciación acumulada:						
Edificios	(38,142,814)	(29,449,130)	4,059,636	-	-	(63,532,308)
Equipo de operación	(193,138,853)	(88,592,541)	14,254,385	-	-	(267,477,009)
Equipamiento menor	(29,493,536)	(1,785,226)	770,033	-	-	(30,508,729)
Equipo de cómputo	(28,984,968)	(18,586,199)	16,640,874	-	-	(30,930,293)
Mobiliario y equipo	(17,431,832)	(7,772,841)	1,377,542	-	-	(23,827,131)
Mejoras a locales arrendados	(4,838,924)	-	-	-	-	(4,838,924)
Equipo de transporte	<u>(8,382,188)</u>	<u>(6,248,024)</u>	<u>3,547,147</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,083,065)</u>
Depreciación acumulada	<u>(320,413,115)</u>	<u>(152,433,961)</u>	<u>40,649,617</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(432,197,459)</u>
Total	<u>\$ 3,881,235,844</u>	<u>\$ 629,287,523</u>	<u>\$ (14,644,890)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (1,092,640)</u>	<u>\$ 4,494,785,837</u>

i *Activos otorgados en garantía*

Para garantizar los préstamos bancarios de la Entidad, se otorgaron en garantía terrenos y edificios (ver Nota 11). La Entidad no está autorizada para otorgar estos terrenos en garantía de otros préstamos, ni venderlos a otra entidad.

ii *Costos por intereses capitalizados*

Los costos por intereses capitalizados a diciembre de 2013 y 2012 son de \$39,965,262 y \$14,954,701, respectivamente.

## 10. Otros activos

	2013	2012
Anticipo para adquisición de terrenos	\$ 12,200,000	\$ 91,031,931
Depósitos para compra de terrenos	-	14,467,910
Pago para obtención de créditos bancarios	-	2,622,888
Deudores diversos	365,063	-
	<u>\$ 12,565,063</u>	<u>\$ 108,122,729</u>

## 11. Préstamos bancarios

Para financiar el desarrollo y construcción de los hoteles, la Entidad ha contratado créditos bancarios a largo plazo en moneda nacional, en dólares estadounidenses (US\$) y en pesos chilenos (PCh) con instituciones financieras nacionales e internacionales. Dichos financiamientos fueron contratados directamente por las compañías subsidiarias, propietarias de cada uno de los hoteles, con garantía hipotecaria o a través de un fideicomiso de garantía sobre cada hotel y generalmente con la obligación solidaria de los activos de las compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los préstamos bancarios a largo plazo se resumen como sigue:

	2013	2012
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>		
Línea de crédito con HSBC hasta por un máximo de \$830,001,812, a tasa TIIE (28 días) más 1.90%, con expiración en 2019. (ii)	\$ 712,360,110	\$ 759,388,095
Préstamo con HSBC por \$19,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.60%, con expiración en 2014. (ii), (vi)	-	4,963,049
Línea de crédito con BANAMEX hasta por \$500,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.00%, con expiración en 2023. (ii)	133,769,297	-
Préstamo con Banorte por \$20,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.85%, con expiración en 2014. (i)	3,261,273	6,186,852
Préstamo con HSBC por \$20,423,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.60%, con expiración en 2015. (i)	6,979,414	9,609,715
Préstamo con BANCOMEXT por \$22,027,560, a tasa TIIE (28 días) más 2.75%, con expiración en 2016. (i)	7,741,239	10,599,044
Préstamo con BANCOMEXT por \$24,122,484, a tasa TIIE (28 días) más 2.75%, con expiración en 2016. (i), (vi)	-	13,995,754
Préstamo con BANCOMEXT por \$21,452,643, a tasa TIIE (28 días) más 4.00%, con expiración en 2018. (iii), (vi)	-	17,443,344
Préstamo con BANCOMEXT por \$33,109,427, a tasa TIIE (28 días) más 3.25%, con expiración en 2020. (i), (vi)	-	28,582,319
Préstamo con Santander por \$27,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.75%, con expiración en 2017. (i)	10,794,082	17,136,673
Préstamo con MetLife por \$85,000,000, a tasa fija anual de 8.88%, con expiración en 2019. (ii)	81,297,181	82,522,855
Préstamo con BBVA por \$25,380,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.95%, con expiración en 2017. (iii)	11,588,597	14,713,785

	2013	2012
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>		
Préstamo con BBVA por \$28,762,000, a tasa TIIE (28 días) más 2%, con expiración en 2020. (iii)	19,522,730	27,255,998
Préstamo con Banorte por \$29,300,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.96%, con expiración en 2018. (i)	15,599,408	17,615,151
Préstamo con BANCOMEXT por \$43,404,133, a tasa TIIE (28 días) más 3.25%, con expiración en 2020. (i), (vi)	-	35,249,554
Préstamo con Scotiabank Inverlat por \$33,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.20%, con expiración en 2020. (i)	32,480,024	-
Préstamo con BANCOMEXT hasta por \$28,601,446, a tasa TIIE (90 días) más 3.25%, con expiración en 2020. (i)	26,064,132	26,354,375
Préstamo con Santander por \$26,039,905, a tasa TIIE (28 días) más 4.00%, con expiración en 2018. (iii)	17,959,968	20,661,327
Préstamo con Scotiabank por \$30,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.2%, con expiración en 2015. (i)	22,784,877	25,235,383
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,331,922, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	23,171,923	31,726,689
Préstamo con BANCOMEXT por \$42,405,101, a tasa TIIE (28 días) más 3.25% con expiración en 2021. (i)	38,220,499	38,441,011
Préstamo con BANCOMEXT por \$39,305,629, a tasa TIIE (28 días) más 3.25%, con expiración en 2021. (i)	36,488,106	38,479,813
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	28,272,926	28,824,297
Préstamo con Scotiabank por \$28,880,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.2%, con expiración en 2016. (i)	24,037,135	26,269,401
Préstamo con International Finance Corporation por \$191,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.665% con expiración en 2022. (i)	186,323,010	182,781,923
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,133,148, a tasa TIIE (28 días) más 2.33%, con expiración en 2022. (i)	34,035,225	35,045,315
Línea de crédito con International Finance Corporation y Deutsche Investitions –und Entwicklungsgesellschaft mbH hasta por US\$30,000,000, a tasa LIBOR (180 días) más 4.70%, con expiración en 2023. (iii)	58,228,446	60,118,216
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,925,492, a tasa TIIE (28 días) más 2.33%, con expiración en 2022. (i)	35,045,353	35,264,616
Préstamo con Corp Banca por PCh 1,070,364,637, a tasa fija de 8.05%, con expiración en 2014. (iv)	26,725,708	28,920,957
Préstamo con Corp Banca por PCh 950,357,926, a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2014. (iv)	24,216,334	25,723,716
Préstamo con Corp Banca por PCh 529,311,540, a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2014. (iv)	13,487,534	14,327,086
Préstamo con Corp Banca por PCh 734,064,826, a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2015. (iv)	18,700,612	-
Préstamo con Corp Banca por UF 17,126 a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2015. (iv)	9,967,528	-
Préstamo con Actinver por \$40,000,000, con garantía prendaria, a tasa fija TIIE (28 días) más 2.5%, con expiración en 2015. (i), (vi)	-	39,782,134
Línea de Crédito con Actinver hasta por un máximo de \$150,000,000 a tasa TIIE (91días) + 2.50% y TIIE (91días) + 3.00% con vencimiento en 2015. (ii)	99,516,278	-

	2013	2012
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>		
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,534,000, a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	34,901,167	-
Préstamo con BANCOMEXT por \$42,495,000, a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	41,799,234	-
Préstamo con BANCOMEXT por \$28,340,316, a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	26,805,253	-
Préstamo con BANCOMEXT por \$27,353,087 a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	27,024,026	-
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,689,500 a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	30,180,083	-
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,954,000 a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	30,262,870	-
Préstamo con BANCOMEXT por \$32,625,212 a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	32,085,980	-
Préstamo con International Finance Corporation y Deutsche Investitions –und Entwicklungsgesellschaft mbH por USD \$6,300,000 a tasa LIBOR (180 días) + 4.7%, con expiración en 2023.(i)	82,316,430	-
Intereses por pagar	<u>10,433,402</u>	<u>9,021,096</u>
Total	<u>2,074,447,394</u>	<u>1,712,239,543</u>
Menos porción circulante de los préstamos bancarios	<u>(107,857,783)</u>	<u>(86,688,414)</u>
Porción a largo plazo	<u>\$ 1,966,589,611</u>	<u>\$ 1,625,551,129</u>
TIIE a 28 días al cierre de cada periodo	3.7950%	4.8475%
TIIE a 91 días al cierre de cada periodo	3.7975%	-

- (i) Amortización trimestral
- (ii) Amortización mensual
- (iii) Amortización semestral
- (iv) Amortización de capital al vencimiento del préstamo
- (v) LIBOR = London Interbank Offered Rate
- (vi) La deuda fue liquidada anticipadamente en el ejercicio 2013

Cada contrato de los préstamos bancarios establecen ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas individualmente por las subsidiarias que tiene suscrito los préstamos bancarios. Dichas restricciones incluyen generalmente la limitación o la no contratación de pasivos con costo financiero, prohíben la fusión o escisión con otras empresas afiliadas, aún siendo de su mismo grupo socioeconómico, otorgar préstamos, garantías reales, fiduciarias a terceros o a sus empresas filiales, disminuir su capital social, decretar dividendos, efectuar aumentos de capital en subsidiarias, conservar cantidades mínimas de capital contable y cumplir con sus obligaciones fiscales.

Asimismo, cada subsidiaria contratante de un crédito tiene generalmente la obligación de mantener ciertos índices financieros por cada uno de los financiamientos, en diferentes niveles, durante la vigencia de los créditos. Los principales índices generalmente incluyen: (i) índice de la utilidad de operación antes de impuestos más gastos financieros más depreciación, dividido entre gastos financieros, y (ii) índice de apalancamiento financiero, definido como la división del pasivo financiero entre el capital contable, entre otros.



Las cláusulas restrictivas y de mantenimiento financiero mencionadas han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

En su caso, la Entidad tiene la oportunidad de solicitar cambios o dispensas en las restricciones, previa autorización de las instituciones financieras correspondientes, con el objeto de que permitan el cumplimiento de los objetivos operacionales de la Entidad.

El valor de los inmuebles que garantizan los préstamos bancarios es de \$4,353,646,296 y \$3,379,044,195, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013, la Entidad cuenta con líneas de crédito, los montos que aún no han sido dispuestos a esa fecha ascienden en pesos a \$420,644,755 y US\$19,100,000.

Al 31 de diciembre de 2012, la Entidad tuvo nuevas líneas de crédito, los montos que aún no han sido dispuestos a esa fecha ascienden en pesos a \$171,127,755, y US\$25,400,000.

## 12. Beneficios a los empleados

### - *Beneficios a empleados a corto plazo*

	2013	2012
Participación de los trabajadores en la utilidad (i)	\$ 1,097,471	\$ 1,095,672
Bono a empleados (ii)	<u>-</u>	<u>4,971,620</u>
	<u>\$ 1,097,471</u>	<u>\$ 6,067,292</u>

- (i) La participación de los trabajadores en la utilidad es un beneficio otorgado a los trabajadores por requerimiento de la Ley Federal del Trabajo y se determina como un porcentaje con respecto a los resultados fiscales de la Entidad.
- (ii) Bono otorgado a la alta administración determinado sobre el desempeño operativo/financiero de la empresa, y es autorizado por el Comité de Compensaciones de la Entidad.

### - *Beneficios a empleados a largo plazo*

La Entidad maneja planes de beneficios definidos para los empleados de sus subsidiarias en México denominados "primas de antigüedad". Conforme a estos planes, los empleados tienen derecho a beneficios al retiro conforme el artículo 162 de la Ley Federal del Trabajo en caso de muerte, incapacidad, despido o retiro voluntario. La prima de antigüedad es equivalente a doce días de salario por año de servicio trabajado; el salario considerado para el cálculo no puede ser menor al salario mínimo de la correspondiente área geográfica, ni mayor a dos veces dicho salario. La prima de antigüedad toma en cuenta todos los años de servicio trabajados por el empleado. En caso de retiro voluntario, la prima de antigüedad se otorga sólo si el empleado ha laborado al menos quince años para la Entidad. No se otorgan otros beneficios posteriores al retiro.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2013 por un actuario independiente. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	<u>Valuación al 31 de diciembre de</u>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	%	%
Tasa de descuento	6.75	6.50
Tasa esperada de incremento salarial	5.50	5.50

Los importes reconocidos en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales relacionados con estos planes de beneficios definidos y que también constituyen el movimiento del pasivo, son:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Costo laboral del servicio actual	\$ 415,176	\$ 362,410
Intereses sobre la obligación (i)	62,162	34,724
(Ganancias)/pérdidas actuariales (ii)	<u>(370,598)</u>	<u>170,932</u>
	106,740	568,066
Saldo inicial del pasivo en el periodo	<u>1,033,442</u>	<u>465,376</u>
Saldo final del pasivo	<u>\$ 1,140,182</u>	<u>\$ 1,033,442</u>

Los planes no se encuentran fondeados. La Entidad no tiene considerado realizar contribuciones al plan durante el siguiente año.

- (i) Los intereses se reconocen como parte del costo financiero de la entidad en el estado de resultados.
- (ii) Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en otras partidas de la utilidad integral en el año en el que se generan.

#### *Planes de contribuciones definidas*

La Entidad por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de sus trabajadores (topado) al plan de contribución definida por concepto sistema de ahorro para el retiro establecido por ley. El gasto por este concepto fue de \$9,522,895 en 2013 y \$7,694,860 en 2012.

### **13. Ingresos diferidos**

Los ingresos diferidos provienen del programa de lealtad de clientes “City premios”, que otorga a los huéspedes un cierto número de puntos por cada noche de hospedaje, canjeables por noches de hotel, monederos electrónicos, boletos de cine y otros productos. La Entidad aplica los requerimientos del IFRIC 13 *Programas de lealtad*, (IFRIC 13) para contabilizar su programa City premios, por lo tanto valúa los puntos otorgados a su valor razonable y reconoce el ingreso relacionado con estos puntos cuando se prestan los servicios relativos a los clientes a cambio de los mismos. La vigencia de los puntos es en promedio de dos años.

### **14. Impuestos a la utilidad**

La entidad está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU.

**ISR** - La tasa fue 30% para 2013 y 2012 y conforme a la nueva Ley de ISR 2014 (continuará al 30% para 2014 y años posteriores).

**IETU** - A partir de 2014 se abrogó el IETU, por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013 se causó este impuesto, tanto para los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa fue 17.5%.

Hasta el año 2013, el impuesto a la utilidad causado de las entidades subsidiarias prestadoras de servicios esencialmente era IETU.

a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>ISR:</b>		
Causado	\$ 33,817,728	\$ 19,653,970
Diferido	<u>(20,708,642)</u>	<u>(23,596,495)</u>
	<u>13,109,086</u>	<u>(3,942,525)</u>
<b>IETU:</b>		
Causado	4,971,780	8,860,390
Diferido	<u>673,273</u>	<u>639,982</u>
	<u>5,645,053</u>	<u>9,500,372</u>
<b>Total</b>	<u>\$ 18,754,139</u>	<u>\$ 5,557,847</u>

b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es como sigue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	%	%
Tasa legal	30	30
Efectos de inflación	(17)	(43)
No deducibles	1	1
Efecto por cambio de tasas	(2)	-
IETU	<u>6</u>	<u>30</u>
<b>Tasa efectiva</b>	<u><u>18</u></u>	<u><u>18</u></u>

c. Los principales conceptos que originan el saldo por ISR diferido, son:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>ISR diferido activo:</b>		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 125,781,717	\$ 71,974,604
Estimación para cuentas de cobro dudoso	100,576	211,410
Pasivos acumulados y provisiones	13,732,630	9,524,625
Otros, neto	<u>(51,830)</u>	<u>240,588</u>
<b>ISR diferido activo</b>	<u>139,563,093</u>	<u>81,951,227</u>
<b>ISR diferido pasivo:</b>		
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(286,603,618)	(303,473,577)
Instrumentos financieros derivados	(1,687,292)	(2,420)
Pagos anticipados	<u>(4,672,257)</u>	<u>(3,862,012)</u>
<b>ISR diferido pasivo</b>	<u>(292,963,167)</u>	<u>(307,338,009)</u>
<b>ISR diferido pasivo</b>	<u>\$ 153,400,074</u>	<u>\$ 225,386,782</u>

- d. Los principales conceptos que originan el saldo del activo por IETU diferido, al 31 de diciembre de 2012, son:

	<b>2012</b>
IETU diferido activo:	
Cuentas por pagar	\$ 1,428,818
Nómina y contribuciones laborales	1,408,662
Beneficios a empleados	<u>2,452,723</u>
IETU diferido activo	<u>5,290,203</u>
IETU diferido pasivo:	
Cuentas por cobrar	(4,418,509)
Pagos anticipados	<u>(198,421)</u>
IETU diferido pasivo	<u>(4,616,930)</u>
IETU diferido activo	<u>\$ 673,273</u>

- e. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido y un crédito fiscal, respectivamente, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2013, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2015	\$ 32,566
2016	3,053,506
2017	22,543,178
2018	17,985,396
2019	41,665,614
2020	64,896,524
2021	51,101,015
2022	46,932,161
2023	<u>199,208,325</u>
	<u>\$ 447,418,285</u>

## 15. Adquisición de inversiones

### a. *Participaciones no controladoras adquiridas*

- En enero de 2013 se realizó la adquisición de la participación no controladora de Impulsora Plaza Baja Norte, S.A. de C.V. por \$71,500,000. La adquisición resultó en un exceso al valor contable por \$28,390,169.
- En junio de 2013 se adquirió el 50% remanente de la subsidiaria Rivera del Mar, S.A. de C.V. por \$33,971,999. La adquisición resultó en un exceso al valor contable por \$3,373,008.
- En mayo de 2013 la Entidad celebró dos contratos de compra venta y suscripción de acciones para adquirir la participación no controladora de sus socios en tres subsidiarias, de conformidad con los contratos de compra venta y suscripción, inmediatamente antes de la consumación de la oferta pública (ver la Nota 17) la Entidad adquirió las participaciones minoritarias de dichos socios en las subsidiarias correspondientes a cambio de una participación en el capital de la Entidad (Roll-Up). De conformidad a los contratos de dichas adquisiciones, se acordó con cada uno de los socios el pagar como contraprestación por sus participaciones en cada una de las conversiones el precio de la transacción a través de la entrega del número de acciones de la Entidad que resulten de dividir el valor de cada una de estas operaciones entre el precio por acción al que se llevó a cabo la oferta pública conforme al contrato de colocación, las adquisiciones fueron pagadas de la siguiente manera:

- Sacbe Ventures LLC, adquirió el 50% de la participación no controladora, incluyendo el Hotel City Express de San José Costa Rica. La adquisición resultó en un exceso al valor contable por \$27,499,189.
- Operadora Metropol S.A. de C.V. adquirió el 39% de la participación no controladora, incluyendo el Hotel City Express de Reforma “El Ángel” en la Ciudad de México. La adquisición resultó en un exceso al valor contable por \$22,202,483.
- Promotora Hotelera City Express S.A.P.I. de C.V. adquirió el 19% de la participación no controladora. La adquisición resultó en un exceso al valor contable por \$3,376,605.
- En diciembre del 2012 se adquirió el 50% restante de las acciones de Administradora de Hoteles Business Class, S. A. de C. V. La adquisición resultó en un exceso al valor contable por \$17,031,016.
- En diciembre del 2012 se adquirió el 50% restante de las acciones de Impulsora Plaza Villa Hermosa, S. A. de C. V. La adquisición resultó en un exceso al valor contable por \$124,340.

b. ***Combinaciones de negocios***

- En mayo de 2013 la Entidad adquirió el 100% de las acciones de Eduhoteles, S.A. de C.V. así como el control del negocio, pagado en un precio total de \$72,500,156, fue pagado en efectivo.

El valor razonable de los activos netos adquiridos a la fecha de adquisición, se presentan a continuación:

Activo circulante	\$ 12,159,593
Activo fijo	<u>66,740,067</u>
Total de activos	<u>78,899,660</u>
Pasivo circulante	<u>\$ (6,399,503)</u>
Activos netos adquiridos	<u>\$ 72,500,157</u>

## 16. Instrumentos financieros

a. ***Administración del riesgo de capital***

La Entidad administra su capital para asegurar que todas las subsidiarias estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido modificada durante los periodos reportados.

La estructura de capital de la Entidad consiste en la deuda neta (los préstamos bancarios como se detalla en la Nota 11 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital de la Entidad (compuesto por capital social suscrito y exhibido, reserva legal, prima en suscripción de acciones y utilidades integrales acumuladas como se revela en la Nota 17).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital a nivel de entidad consolidada; sin embargo, a nivel de algunas subsidiarias si existen requerimientos de capital por préstamos bancarios que directamente han adquirido las subsidiarias y en los que en la mayoría de los casos Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V. y/o Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. son responsables solidarios.

El Comité de Finanzas se encarga de vigilar y recomendar sobre la política de administración de riesgos de la Entidad, principalmente a través de la revisión de los indicadores de ingresos y flujo neto de operación e índices de cobertura tanto de interés como de servicio de deuda, así mismo de la exposición a riesgo cambiario y de tasas de interés. Con la frecuencia que amerita el caso.

Los índices del periodo sobre el que se informa son los siguientes:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 107,857,783	\$ 86,688,414
Préstamos bancarios	1,966,589,611	1,625,551,129
(-) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(1,687,289,890)</u>	<u>(555,008,607)</u>
Deuda neta	<u>387,157,504</u>	<u>1,157,230,936</u>
Capital contable	5,026,035,369	3,256,961,296
Utilidad de operación	178,566,111	122,938,990
Depreciación	163,662,568	144,498,459
Gastos por intereses	106,241,358	97,480,643
Flujo neto de operación (utilidad de operación más depreciación)	342,228,679	267,437,449
Índices:		
Flujo neto de operación /Gasto por Intereses (i)	3.2	2.7
Deuda neta / Flujo neto de operación (ii)	1.1	4.3
Apalancamiento	0.4	0.5

- (i) Este indicador muestra la capacidad de la Entidad de cumplir con sus obligaciones o compromisos de pago.
- (ii) Este indicador muestra la capacidad de endeudamiento de la Entidad relativo a la generación de flujo.

b. ***Categorías de instrumentos financieros***

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b><i>Activos financieros</i></b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo (*) y efectivo restringido	\$ 1,687,289,890	\$ 555,008,607
Valor razonable de instrumentos financieros derivados con cambios a través de resultados	102,357	344,011
Préstamos y cuentas por cobrar		
Cuentas por cobrar	63,183,413	43,325,018
<b><i>Pasivos financieros</i></b>		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados con cambios a través de resultados	10,720,706	262,888
Otros		
Cuentas por pagar a proveedores	44,693,159	47,750,622
Préstamos bancarios e intereses acumulados a costo amortizado	2,074,447,394	1,712,239,543

- (\*) Al 31 de diciembre 2013 y 2012, los equivalentes de efectivo mantenidos con fines de negociación, se encuentran principalmente invertidos a tasa variable en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano y en fondos de inversión en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano a tasa variable.

c. **Objetivos de la administración del riesgo financiero**

La Tesorería corporativa y el equipo de planeación financiera de la Entidad coordina para todas las subsidiarias el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (i.e., riesgo cambiario y riesgo en las tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados con coberturas contables. El uso de los derivados financieros se rige por las recomendaciones y las políticas dictadas por el Comité de Finanzas, las cuales proveen lineamientos sobre el manejo de riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. La Administración reporta periódicamente al Comité de Finanzas el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. De acuerdo con sus políticas, la Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros o derivados con fines especulativos.

d. **Riesgo de mercado**

Las actividades de la Entidad la exponen a riesgos financieros como son los movimientos en los tipos de cambio y a tasas de interés. La Entidad suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo en tasas de interés, incluyendo:

- *Swaps* de las tasas de interés para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés; y
- Contratos de opciones de tasa de interés (CAPS).

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan de forma neta, ya que antes de incurrir en una estrategia de coberturas económicas mediante instrumentos derivados, la Entidad busca principalmente la cobertura natural mediante el neto de su exposición financiera activa y pasiva.

La Entidad al incursionar en mercados distintos al mexicano ha cambiado su exposición al riesgo de tipo de cambio y consecuentemente ha ajustado la forma como administra y valúa sus riesgos.

e. **Administración del riesgo cambiario**

Las cuentas que generan el riesgo cambiario son efectivo, cuentas por cobrar y préstamos bancarios, que se encuentran en monedas distintas (principalmente dólares Estadounidenses) de la moneda funcional de cada subsidiaria.

Estas monedas experimentan fluctuaciones periódicas con respecto al peso mexicano. Por lo tanto, cualquier fluctuación en el valor del colón costarricense, el peso colombiano, el peso chileno y dólar Estadounidense con respecto al Peso Mexicano afecta los resultados, la posición financiera y los flujos de efectivo de las entidades que se consolidan en Promotora Hotelera City Express, S. A. de C. V., incluyendo Pricom Cariari, S. A., Sac Be Ventures Colombia; Hoteles City Express Chile, LTA, y Sac Be, LLC respectivamente.

A continuación se presenta un detalle de la exposición en moneda extranjera:

	2013	2012
Activos financieros en dólares estadounidenses	9,728,707	3,624,233
Pasivos financieros en dólares estadounidenses	<u>(18,269,002)</u>	<u>(4,686,583)</u>
Exposición neta	<u>US\$ (8,540,295)</u>	<u>US\$ (1,062,350)</u>

Los tipos de cambio en pesos vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados adjuntos y a la fecha del dictamen fueron como sigue:

	31 de diciembre de		28 de febrero de 2014
	2013	2012	
Dólar estadounidense, bancario	13.0652	12.9880	13.3066
Peso Chileno	40.0500	36.7341	54.5767
Colón (Costa Rica)	38.3775	39.1284	41.0368
Peso Colombiano	147.1182	136.1433	154.4271

– ***Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio***

A nivel de los estados financieros consolidados existen exposiciones de riesgo a la fluctuación en tipo de cambio del dólar con respecto al colón, el peso colombiano, el peso chileno y el peso mexicano. Dado que la exposición del dólar con respecto al peso mexicano es la más importante, el análisis de sensibilidad sólo se presenta por la exposición dólar/peso mexicano. La Entidad considera que una variación razonable entre dichas monedas sería de .67 y 1.21 pesos por dólar en 2013 y 2012, respectivamente. Las variaciones anteriormente referidas hubieran incrementado o disminuido el efecto en las pérdidas y ganancias en +/- \$ 5,714,736, y +/- \$ 1,285,445 pesos para 2013, 2012, respectivamente.

A nivel del estado financiero consolidado el riesgo cambiario incluye el efecto de las inversiones en las subsidiarias que tienen como moneda funcional el colón, peso colombiano y peso chileno y se refleja en el efecto de ajuste por conversión de operaciones extranjeras.

A nivel del capital, la exposición de riesgo de tipo de cambio está dada por la fluctuación del peso mexicano con respecto al colón, el peso colombiano y el peso chileno, y resultaría con los siguientes cambios en el capital contable de +/- \$552,461 para 2013 y +/- \$ 157,794 para 2012.

f. ***Administración del riesgo de tasas de interés***

La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que las subsidiarias en la Entidad obtienen préstamos a tasas de interés variables. Este riesgo es manejado por la Entidad manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable, y mediante el uso de contratos *swap* de tasa de interés y *Caps*.

***Análisis de sensibilidad para las tasas de interés***

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés para los pasivos a tasa variable al final del periodo sobre el que se informa, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año.

Año	Sensibilidad +/-	Variación en el gasto por intereses
2013	0.25%	\$ 4,740,910
2012	0.50%	4,065,032



– ***Contratos swap de tasa de interés***

De acuerdo a los contratos *swap* de tasa de interés, la Entidad acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital notional acordado. Dichos contratos le permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a interés fijo y las exposiciones al flujo de efectivo sobre deuda emitida a tasa de interés variable. El valor razonable de los *swaps* de tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato.

Los *swaps* de tasa de interés se liquidan mensualmente. La tasa variable de los *swaps* de tasa de interés es la tasa TIIE. La Entidad pagará la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable sobre una base neta.

g. ***Administración del riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. La Entidad ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Entidad únicamente realiza transacciones con entidades que cuentan con una calificación de riesgo equivalente al grado de inversión o superior. Esta información la suministran agencias calificadoras independientes y, de no estar disponible, la Entidad utiliza otra información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición de la Entidad y las calificaciones de crédito de sus contrapartes se supervisan continuamente y el valor acumulado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisadas y aprobadas anualmente por el comité de administración de riesgos.

Las cuentas por cobrar a clientes están compuestas por un gran número de clientes distribuidos a través de diversas industrias y áreas geográficas. La evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguro como garantía de crédito.

La Entidad no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ningún Grupo de contrapartes con características similares. La Entidad define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.

Además, la Entidad está expuesta al riesgo de crédito por instrumentos financieros derivados. Al 31 de diciembre de 2013, una cantidad de \$406,137 ha sido reconocida en la situación financiera consolidada como pasivos financieros.

h. ***Administración del riesgo de liquidez***

La Dirección de Finanzas y Administración reporta a la Dirección General e informa al Comité de Finanzas; sin embargo, la Dirección de Finanzas y Administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias para la obtención de créditos, y vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y con el objetivo de conciliar los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. La Nota 11 especifica los detalles de las líneas de crédito que la Entidad tiene a su disposición para reducir aún más el riesgo de liquidez.

- **Tablas de riesgo de interés y liquidez**

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros con periodos de pago acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa.

	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2013</b>				
Sin intereses	\$ 44,693,159	\$ -	\$ -	\$ 44,693,159
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 6.18%	221,412,969	890,475,711	1,741,549,066	2,853,437,746
Instrumentos financieros derivados	_____	_____	10,720,706	10,720,706
	<u>\$ 266,106,128</u>	<u>\$ 890,475,711</u>	<u>\$ 1,752,269,772</u>	<u>\$ 2,908,851,611</u>
<b>31 de diciembre de 2012</b>				
Sin intereses	\$ 47,750,622	\$ -	\$ -	\$ 47,750,622
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 7.42%	200,101,438	967,219,018	1,122,888,179	2,290,208,635
Instrumentos financieros derivados	262,888	_____	_____	262,888
	<u>\$ 248,114,948</u>	<u>\$ 967,219,018</u>	<u>\$ 1,122,888,179</u>	<u>\$ 2,338,222,145</u>

i. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

Esta nota proporciona información acerca de cómo la Entidad determina los valores razonables de los pasivos financieros.

1. Valor razonable de los pasivos financieros de la Entidad que se miden valor razonable sobre una base recurrente

Algunos de los pasivos financieros de la Entidad se valúan a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los pasivos financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

Pasivos financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica (s) de valuación y datos de entrada principales	Dato de entrada no observables significativos	Relación de los datos de entrada n observables a el valor razonable
	31/12/13	31/12/12				
2) Swaps de tasa de interés (ver Nota 8)	Pasivos (designados de cobertura) \$10,720,706	Pasivo \$262,888	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.	N/A	N/A

j. **Valor razonable de los instrumentos financieros pasivos a costo amortizado**

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable:

	2013		2012	
	Valor en libros	Valor Razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios e intereses	\$ 2,074,447,394	\$ 1,968,345,945	\$ 1,712,239,543	\$ 1,695,708,362

– **Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable**

El valor razonable de los activos y pasivos financieros (instrumentos derivados) se determinan utilizando un análisis del flujo de efectivo descontado utilizando la curva de rendimiento aplicable por el plazo de los instrumentos derivados no opcionales y los modelos de determinación de precios para los instrumentos derivados opcionales. Los *swaps* de tasas de interés se valúan al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados y descontados con base en las curvas de rendimiento aplicables derivados de las tasas de interés cotizadas. Los *caps* de tasa de interés se valúan mediante el método de valuación utilizado para el cálculo de las Opciones, la fórmula de Black Scholes, la cual utiliza una ecuación diferencial que encuentra dentro de sus variables el valor spot del subyacente, tiempo al vencimiento, volatilidad del precio, tasa de interés nacional y tasa de interés extranjera. Ambas valuaciones son Nivel 2.

– **Valuaciones a valor razonable reconocidas en el estado consolidado de posición financiera**

Los instrumentos financieros que se valúan con posterioridad al reconocimiento inicial a valor razonable se agrupan en niveles del 1 al 3, con base en el grado al que el valor razonable es observable, como sigue:

- Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos, en este nivel se encuentran valuados efectivo, equivalentes y efectivo restringido;

- Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables), en este nivel se encuentran las valuaciones de los instrumentos derivados activos y pasivos.

## 17. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2013 las acciones que integran el capital social, son:

	Series	Acciones
	Serie A	300
	Serie B	<u>275,111,159</u>
Total		<u><u>275,111,459</u></u>

Al 31 de enero de 2012, las acciones que integran el capital social, son:

	Series	Acciones
	Serie A	100
	Serie B	<u>61,751,337</u>
Total		<u><u>61,751,437</u></u>

El capital social asciende a \$3,642,550,334, está integrado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, la Serie “A” que corresponden al capital fijo sin derecho a retiro y la Serie “B” que corresponden a la parte variable, la cual es ilimitada.

Las acciones de la Serie “A” y “B” pueden ser adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, debiendo observarse en todo caso las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera. Ambas series de acciones tienen derecho a un voto y confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

- Conforme a la Ley General de Entidades Mercantiles, la utilidad neta de cada año está sujeta a una aplicación de por lo menos el 5% para incrementar la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Entidad y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.
- La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de mayo de 2013, se aprobó la realización de una oferta pública inicial primaria de acciones para lo cual se tomaron las siguientes resoluciones:

- Emisión hasta un total de 40,989,509 de acciones serie B ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social, para ser asignadas de la siguiente forma:
    - a. 2,172,364 acciones para para ser suscritas y pagadas en parcialidades por algunos directivos relevantes de la Entidad de conformidad con los términos de los convenios de suscripción de acciones que dichas personas y la Entidad acuerden.  
  
La obligación de pago del precio de suscripción es contingente a que se cumplan ciertas métricas de desempeño por la Entidad durante cada año a lo largo de los próximos años que se estipularán en los convenios de suscripción.
    - b. 4,659,575 acciones para ser suscritas y pagadas a los socios externos a cambio de sus acciones.
    - c. 34,157,570 acciones para su posterior suscripción o venta como parte de la oferta pública inicial que autorizó la Asamblea de Accionistas.
  - Asimismo, se acordó la aprobación para llevar a cabo una división (split) de las acciones representativas del capital social de totalidad de las acciones en circulación, mediante la emisión y entrega a los accionistas libre de pago de 3 (tres) nuevas acciones por cada acción mediante la emisión de hasta 185,254,311 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal de libre suscripción.
- d. El 13 de junio de 2013, la Entidad realizó una oferta pública de acciones. A través de dicha emisión de acciones en el mercado de valores la Entidad colocó un total de 71,154,332 acciones (en su componente primario) por un valor de \$1,577,958,173 más una Prima en Suscripción de Acciones de \$52,459,520 (disminuida de gastos de emisión netos de impuesto diferidos por \$99,506,238) y en resultados se registraron gastos de emisión por \$8,136,765.
- e. Acciones ordinarias pagadas totalmente

	Número de acciones	Capital en acciones	Prima sobre acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2012	185,254,311	716,942,825	1,074,219,173
Capitalización prima sobre acciones	-	1,074,219,173	(1,074,219,173)
Emisión de acciones bajo el plan de opción de acciones a empleados	6,517,092	3,192,789	-
Incremento de capital para intercambio de acciones con accionistas externos	12,185,724	270,237,374	-
Incremento de capital por oferta inicial pública	71,154,332	1,577,958,173	-
Costos directos por oferta inicial pública	-	-	(142,151,769)
Impuestos a la utilidad relacionados con los costos directos por oferta inicial pública	-	-	42,645,531
Prima en suscripción de acciones	-	-	151,965,758
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>275,111,459</u>	<u>\$ 3,642,550,334</u>	<u>\$ 52,459,520</u>

Las acciones ordinarias pagadas totalmente, las cuales tienen un valor nominal de \$1, otorgan un voto por acción y derecho a dividendos.

El valor razonable de las acciones emitidas por servicios de consultoría se determinó con referencia a la tarifa de mercado por servicios de consultoría similares.

f. Convenio de suscripción de acciones

Algunos de los directivos relevantes de la Entidad celebraron, en mayo de 2013, con esta última un convenio en virtud del cual han suscrito acciones de la misma. De conformidad con dichos convenios de suscripción, dichas personas han suscrito íntegramente y pagado parcialmente, un total de 6,517,092 de las acciones nominativas, ordinarias, Serie Única, de libre suscripción y sin valor nominal, las cuales se encuentran depositadas en un fideicomiso de administración. Conforme a dichos convenios de suscripción, la obligación de pago del precio de suscripción restante es contingente a que se cumplan ciertas métricas de desempeño por la Entidad durante cada año y lo largo de los cuatro años siguientes a la fecha de la Oferta Global, por lo que dicho precio de suscripción será pagado parcialmente en cada uno de dichos cuatro años y será finalmente calculado en función de los resultados de la Entidad. Dichas acciones Serie Única pueden ser amortizadas en cualquier momento por la Entidad por una cantidad equivalente al precio de suscripción que se hubiere pagado hasta dicha fecha, incluso en caso de que las métricas de desempeño no se cumplan de conformidad con dichos convenios de suscripción. Asimismo, dichas personas que celebraron los convenios de suscripción han celebrado contratos de crédito con una institución de banca múltiple a efecto de cubrir los pagos relacionados con dicha suscripción. Bajo dichos contratos de crédito, las personas que celebraron convenios de suscripción acordaron otorgar las acciones que les corresponden en prenda como garantía del pago de las cantidades que se dispongan bajo el crédito. Cada una de las prendas se liberará al momento que se paguen las cantidades que se adeuden bajo el contrato de crédito correspondiente. Asimismo, se acordó que en tanto las acciones no sean pagadas íntegramente, las mismas estarán depositadas en un fideicomiso de administración. Los términos principales de dicho fideicomiso consisten en que las acciones ahí depositadas sean votadas en el mismo sentido que la mayoría de las acciones Serie Única restantes de la Entidad en tanto no sean pagadas íntegramente, y al momento de su pago íntegro, serán liberadas del fideicomiso y votadas individualmente por cada accionista.

g. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre, son:

	2013	2012
Cuenta de capital de aportación	\$ 4,192,313,527	\$ 2,176,734,089
Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)	<u>15,847,204</u>	<u>15,244,360</u>
Total	<u>\$ 4,208,160,731</u>	<u>\$ 2,191,978,449</u>

**18. Otros resultados integrales**

	2013	2012
Pérdidas y ganancias actuariales netas	\$ 556,027	\$ 80,351
Efectos de conversión de operaciones extranjerías	(11,816,476)	1,106,867
Efectos de valuación de instrumentos de cobertura	<u>(7,504,494)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ (18,764,943)</u>	<u>\$ 1,187,218</u>

a. *Pérdidas y ganancias actuariales netas*

	2013	2012
Saldo al inicio del año	\$ 80,351	\$ 221,772
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados e impuesto diferido	481,777	(188,121)
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados participación no controladora	<u>(6,101)</u>	<u>46,700</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 556,027</u>	<u>\$ 80,351</u>

b. *Efectos de conversión de operaciones extranjeras*

	2013	2012
Saldo al inicio del año	\$ 1,106,867	\$ 2,989,667
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(9,478,983)	(3,765,600)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras participación no controladora	<u>(3,444,360)</u>	<u>1,882,800</u>
Saldos al final del año	<u>\$ (11,816,476)</u>	<u>\$ 1,106,867</u>

c. *Efectos de valuación de instrumentos de cobertura*

	2013
Saldo al inicio del año	\$ -
Swap de tasas de interés	10,720,706
Impuestos a la utilidad relacionados con los importes transferidos al valor en libros inicial de la partida cubierta	<u>(3,216,212)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 7,504,494</u>

**19. Participación no controladora**

	2013	2012
Saldos al inicio del año	\$ 812,909,243	\$ 730,275,934
Participación en la utilidad integral	8,218,746	(327,957)
Adquisición de participación no controladora (Nota 15)	(313,087,882)	(14,844,644)
Aportaciones de participación no controladora (Nota 15)	203,906,214	104,668,512
Reducciones de capital y pago de dividendos	<u>(7,982,000)</u>	<u>(6,862,602)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 703,964,321</u>	<u>\$ 812,909,243</u>

## 20. Utilidad por acción

La Entidad no tuvo operaciones discontinuas, ni instrumentos dilutivos por los periodos presentados, por lo tanto la utilidad básica es igual a la utilidad diluida por acción.

	2013 Centavos por acción	2012 Centavos por acción
Utilidad básica y diluida por acción	0.3087	0.1295

La utilidad y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción son las siguientes:

Resultado del año atribuible a los propietarios de la controladora	<u>\$ 72,575,256</u>	<u>\$ 23,990,746</u>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	<u>235,105,984</u>	<u>185,254,311</u>

## 21. Costos y gastos de operación hotelera

	2013	2012
Gastos de habitaciones	\$ 154,660,567	\$ 131,371,731
Nóminas	84,251,923	86,332,663
Gastos de administración y generales	106,031,135	82,942,020
Gastos de promoción y ventas	33,920,536	29,186,232
Gastos de energía	64,270,998	55,507,612
Gastos de mantenimiento	51,410,254	43,454,710
Gastos de predial	6,192,153	4,588,553
Gastos de seguro de daños	3,789,124	4,117,230
Gastos corporativos	13,928,658	16,910,405
Gastos de renta de inmuebles	46,379,153	45,256,089
Otros	<u>4,870,054</u>	<u>2,686,091</u>
Total	<u>\$ 569,704,555</u>	<u>\$ 502,353,336</u>

## 22. Gastos de administración y ventas

	2013	2012
Sueldos y relativos	\$ 91,948,441	\$ 87,972,065
Comisiones de agencias	7,769,752	5,006,731
Honorarios profesionales y legales	11,680,522	6,444,937
Gastos de viaje	5,781,121	2,417,761
Publicidad	28,774,704	20,054,178
Renta de equipo	7,212,308	5,333,238
Teléfonos y comunicaciones	3,502,763	1,765,727
Mantenimiento	5,607,654	1,538,871
Renta de inmuebles	9,331,261	6,495,467
Otros	<u>5,565,835</u>	<u>10,511,860</u>
Total	<u>\$ 177,174,361</u>	<u>\$ 147,540,835</u>



### 23. Otros (ingresos) gastos

En 2013 se logró recuperar parte de las 898 toneladas que habían sido reservadas en 2011, por lo que el saldo de la cuenta se integra por el efecto neto de dicha recuperación y los gastos relacionados con su almacenamiento. En 2012 hubo recuperaciones de seguros, pago de multas y recargos relacionados con pago de impuestos, costo por baja de activos fijos, entre otros.

### 24. Transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre la Entidad y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas de la Entidad, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

#### a. *Préstamos e intereses de partes relacionadas*

	2013	2012
Préstamos de International Finance Corporation	\$ <u>88,616,864</u>	\$ <u>61,016,241</u>

Los préstamos son a tasas comparables con la tasa de interés comercial promedio. Los préstamos están garantizados por algunos terrenos e inmuebles.

#### b. *Compensación del personal clave de la administración*

La compensación a la administración y otros miembros clave de la administración durante el año fue la siguiente:

	2013	2012
Beneficios a corto plazo	\$ 37,101,255	\$ 43,291,692

La compensación a la administración y ejecutivos clave es determinada por el Comité de Compensaciones con base en el rendimiento de los individuos, los niveles de responsabilidad e injerencia en la toma de decisiones, tomando como referencia estudios de compensación ejecutiva elaborados por consultores especializados en la materia y las tendencias del mercado.

### 25. Contratos de arrendamientos operativos - La Entidad como arrendatario

La Entidad ha celebrado contratos de arrendamiento de inmuebles hoteleros, considerados como operativos, con una renta mensual fija en base a la inversión total del proyecto, ajustable anualmente por inflación y algunos con rentas variables determinadas en base a los ingresos brutos totales. Las rentas mencionadas están denominadas en moneda nacional. Los contratos tienen vigencia de 15 años, a partir de la fecha de apertura, prorrogables por un sólo plazo de cinco años.

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012 el gasto total por rentas ascendió a:

#### - Pagos reconocidos como gastos

	2013	2012
Pagos mínimos de arrendamiento	\$ 46,665,736	\$ 44,165,478
Pagos contingentes por arrendamientos	<u>9,044,678</u>	<u>7,586,078</u>
	<u>\$ 55,710,414</u>	<u>\$ 51,751,556</u>

- Compromisos de arrendamientos operativos no cancelables

	2013	2012
1 año o menos	\$ 44,282,807	\$ 42,393,973
Más de 1 a 5 años	208,415,751	192,310,945
Más de 5 años	<u>252,695,478</u>	<u>216,414,174</u>
	<u>\$ 505,394,036</u>	<u>\$ 451,119,092</u>

## 26. Segmentos

La información por segmentos operativos es presentada en los términos en que la Dirección General y el Consejo de Administración evalúan el desempeño, el resultado operativo y el resultado económico de la Entidad y, de acuerdo con el criterio del tomador de decisiones de la Entidad. Las bases de consolidación de los estados financieros de la Entidad eliminan las transacciones y operaciones entre subsidiarias y, por consecuencia, entre los segmentos operativos de la Entidad.

Un segmento operativo es un componente de la Entidad que desarrolla actividades de negocio por las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos (incluidos los ingresos ordinarios y los gastos por transacciones con otros componentes de la misma entidad), y cuyos resultados de operación son revisados regularmente por la Dirección General y el Consejo de Administración ambos con relación a la toma de decisiones, y para el que la información financiera correspondiente está disponible.

### Al 31 de diciembre de 2013

Estado de resultados:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos totales	\$1,057,859,355	\$ 270,545,433	\$ 1,328,404,788	\$ (224,449,187)	\$ 1,103,955,601
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(741,260,584)</u>	<u>(230,067,520)</u>	<u>(971,328,104)</u>	<u>224,449,187</u>	<u>(746,878,916)</u>
Utilidad antes de otros gastos operativos no recurrentes y depreciación:	316,598,771	40,477,913	357,076,684	-	357,076,685
Otros gastos y gastos por apertura de hoteles	(14,848,005)	-	(14,848,005)	-	(14,848,005)
Utilidad antes de depreciación:	301,750,766	40,477,913	342,228,679	-	342,228,679
Depreciación	<u>(163,662,568)</u>	<u>-</u>	<u>(163,662,568)</u>	<u>-</u>	<u>(163,662,568)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 138,088,198</u>	<u>\$ 40,477,913</u>	<u>\$ 178,566,111</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 178,566,111</u>

**Al 31 de diciembre de 2012**

<b>Estado de resultados:</b>	<b>Operación Hotelera</b>	<b>Honorarios por Administración</b>	<b>Total</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Total Consolidado</b>
Ingresos totales	\$ 899,353,805	\$ 218,116,073	\$1,117,469,878	\$ (185,266,586)	\$ 932,203,292
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(687,619,922)</u>	<u>(147,540,835)</u>	<u>(835,160,757)</u>	<u>185,266,586</u>	<u>(649,894,171)</u>
Utilidad antes de otros gastos operativos no recurrentes y depreciación:	211,733,883	70,575,238	282,309,121	-	282,309,121
Otros gastos y gastos por apertura de hoteles	(14,871,672)	-	(14,871,672)	-	(14,871,672)
Utilidad antes de depreciación:	196,862,211	70,575,238	267,437,449	-	267,437,449
Depreciación	<u>(144,498,459)</u>	<u>-</u>	<u>(144,498,459)</u>	<u>-</u>	<u>(144,498,459)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 52,363,752</u>	<u>\$ 70,575,238</u>	<u>\$ 122,938,990</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 122,938,990</u>

**27. Compromisos**

Al 31 de diciembre de 2013 existen compromisos para la adquisición y construcción de inmuebles como sigue:

- a) Contratos de construcción: \$33,318,033.
- b) Contratos de compra de inmuebles: \$141,019,803

**28. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 28 de febrero de 2014, por el Ing. Luis Eduardo Barrios Sánchez, Director General, el Lic. Roberto Palacios Prieto, Director de Finanzas y Administración y el C.P. Juan Carlos Pioquinto Vázquez, Director Administrativo, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*