

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA MIXTA GLOBAL DE ACCIONES, CONSISTENTE EN UNA OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE SUSCRIPCIÓN DE HASTA 87,000,000 ACCIONES ORDINARIAS SERIE ÚNICA, NOMINATIVAS, DE LIBRE SUSCRIPCIÓN, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V. (INDISTINTAMENTE, LA "SOCIEDAD" U "HOTELES CITY") (INCLUYENDO 15,845,668 ACCIONES ORDINARIAS, SERIE ÚNICA, NOMINATIVAS, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL MATERIA DE LAS OPCIONES DE SOBRESIGNACIÓN), REALIZADA POR LA SOCIEDAD; Y EN UNA OFERTA PÚBLICA SECUNDARIA DE VENTA DE HASTA 34,483,462 ACCIONES ORDINARIAS, SERIE ÚNICA, NOMINATIVAS, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL DE LA SOCIEDAD, REALIZADA POR LOS ACCIONISTAS VENDEDORES

# Hoteles City

POR UN MONTO TOTAL DE HASTA \$1,527,652,176.00 M.N.  
en México

(sin incluir el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Nacional)

**Características de la oferta:**

**Emisora:**

Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

**Accionistas Vendedores:**

Luis Eduardo Barrios Sánchez; Harald Feldhaus Herrmann; Juan Luis Elek Klein; Rafael Moreno Valle Suárez; Rafael Moreno Valle Rosas; Joel Zorrilla Vargas; Víctor Zorrilla Vargas; Armando J. García Segovia; Alberto Ignacio Sánchez Palazuelos; Jorge García Segovia; Eduardo Raúl Azcárraga Pérez; Luis Emilio Azcárraga Pérez; Claudia del Carmen Azcárraga Bortoni; Mauricio Román Azcárraga Bortoni; Stefan Ricardo Maldonado Sent; Oliver Carlos Maldonado Sent; Melanie Gisela Maldonado Sent; Gerardo Andrés López Angulo; Daniela Cristina López Angulo; Bárbara Verónica López Angulo; Carlos Bracho González; el Fideicomiso No. 851-00587; ALAC (Belgium) Holding Company NV; International Finance Corporation; Wamex Participaciones, S.A.P.I. de C.V.; Multinational Industrial Fund II, L.P.; Vaarn BVBA; Jardenne Corporation S.à.r.l.; y el Fideicomiso Irrevocable Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. F/00618 (en conjunto, los "Accionistas Vendedores").

**Clave de pizarra:**

"HCTV".

**Tipo de valor:**

Acciones ordinarias, Serie Única, nominativas, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal (cada una, una "Acción" y, en conjunto, las "Acciones"), representativas del capital de la Sociedad.

**Precio de colocación:**

\$24.00 M.N. por Acción.

Oferta Nacional:	Oferta Internacional y Global:
Monto total de la Oferta Primaria Nacional, incluyendo el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Nacional:	\$929,196,912.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Primaria Nacional, incluyendo el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Nacional:	38,716,538
Monto total de la Oferta Primaria Nacional, sin incluir la Opción de Sobreasignación Nacional:	\$700,049,088.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Primaria Nacional, sin incluir la Opción de Sobreasignación Nacional:	29,168,712
Monto total de la Oferta Secundaria Nacional:	\$827,603,088.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Secundaria Nacional:	34,483,462
Monto total de la Oferta Nacional, incluyendo el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Nacional:	\$1,756,800,000.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Nacional, incluyendo el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Nacional:	73,200,000
Monto total de la Oferta Nacional, sin incluir la Opción de Sobreasignación Nacional:	\$1,527,652,176.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Nacional, sin incluir la Opción de Sobreasignación Nacional:	63,652,174
Monto total de la Oferta Internacional, incluyendo el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional:	\$1,158,803,088.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Internacional, incluyendo el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional:	48,283,462
Monto total de la Oferta Internacional, sin incluir la Opción de Sobreasignación Internacional:	\$1,007,654,880.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Internacional, sin incluir la Opción de Sobreasignación Internacional:	41,985,620
Monto total de la Oferta Global incluyendo el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación:	\$2,915,603,088.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Global incluyendo el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación:	121,483,462
Monto Total de la Oferta Global sin incluir las Opciones de Sobreasignación:	\$2,535,307,056.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Global sin incluir las Opciones de Sobreasignación:	105,637,794

Fecha de publicación del aviso de oferta	12 de junio de 2013.
Fecha de cierre del libro:	13 de junio de 2013.
Fecha de la oferta:	13 de junio de 2013.
Fecha de registro en la BMV:	14 de junio de 2013.
Fecha de liquidación:	19 de junio de 2013.

**Recursos netos derivados de la Oferta Global:**

La Sociedad recibirá \$1,950,667,984.02 M.N. como recursos netos de la Oferta Global, incluyendo el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación; y \$1,583,682,313.14 M.N. como recursos netos de la Oferta Global, sin incluir las Opciones de Sobreasignación; Véase la sección "Destino de los recursos - Gastos relacionados con la Oferta Global". La Sociedad no recibirá recurso alguno de la venta de los Acciones por los Accionistas Vendedores. Los recursos que los Accionistas Vendedores recibirán como resultado de la Oferta Secundaria Nacional serán de \$827,603,088.00 M.N.

**Disposiciones tendientes a evitar el cambio de control**

Conforme a los estatutos sociales de la Sociedad, en ciertos casos, se requiere la previa autorización del Consejo de Administración o la Asamblea de Accionistas de la Sociedad para llevar a cabo la adquisición de Acciones de la Sociedad o para celebrar acuerdos de voto respecto de las mismas. Véase la sección "Descripción del capital social y los estatutos sociales de la Sociedad - Disposiciones tendientes a evitar los cambios de control".

Esta oferta forma parte de una oferta global simultánea mixta (la "Oferta Global"), ya que la Sociedad está realizando: (1) la presente oferta pública inicial primaria de suscripción de hasta 29,168,712 Acciones en México (la "Oferta Primaria Nacional") a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") y (2) una oferta privada de venta de hasta 41,985,620 Acciones (a) en los Estados Unidos de América, al amparo de la Regla 144A (Rule 144A) de la Ley de Valores de 1933 (U.S. Securities Act of 1933) de ese país (la "Ley de Valores de 1933") y (b) en otros países, al amparo del Reglamento S (Regulation S) de la Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables en cada uno de los países donde se realiza dicha oferta (la "Oferta Internacional"), excluyendo en ambos casos las Acciones materia de las Opciones de Sobreasignación (según la definición que se asigna a dicho término más adelante); y los Accionistas Vendedores están realizando una oferta pública secundaria de venta de 34,483,462 Acciones a través de la BMV (la "Oferta Secundaria Nacional") y, en conjunto con la Oferta Primaria Nacional, la "Oferta Nacional". Las Acciones materia de la Oferta Nacional se liquidarán en México de conformidad con el contrato de colocación celebrado entre la Sociedad y los Accionistas Vendedores con Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y Activinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Activinver (los "Intermediarios Colocadores Líderes en México"); y las Acciones materia de la Oferta Internacional se liquidarán de conformidad con el contrato de compraventa celebrado entre la Sociedad y Morgan Stanley & Co. LLC, Citigroup Global Markets Inc. y Merrill Lynch Pierce, Fenner & Smith, Inc. (conjuntamente, los "Intermediarios Internacionales") y, en conjunto con los Intermediarios Colocadores Líderes en México, los "Intermediarios Colocadores").

La Sociedad ha otorgado (1) a los Intermediarios Colocadores Líderes en México, una opción para adquirir hasta 9,547,826 Acciones adicionales (la "Opción de Sobreasignación Nacional") y (2) a los Intermediarios Internacionales, una opción para adquirir hasta 6,297,842 Acciones adicionales (la "Opción de Sobreasignación Internacional") y, en conjunto con la Opción de Sobreasignación Nacional, las "Opciones de Sobreasignación", para cubrir las sobreasignaciones que (en su caso) se efectúen en la Oferta Nacional y la Oferta Internacional, respectivamente. Las Opciones de Sobreasignación estarán vigentes durante un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha en que se determine el precio de las Acciones. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México podrán ejercer la Opción de Sobreasignación Nacional a un precio igual al precio de colocación, en una sola exhibición. Los Accionistas Vendedores no han otorgado opciones de sobreasignación a los Intermediarios Colocadores Líderes en México. Véase la sección "Plan de Distribución".

Inmediatamente antes de la Oferta Global, el capital suscrito y pagado de la Sociedad está representado por un total de 203,957,127 Acciones, divididas en 300 Acciones correspondientes a la parte fija y 203,956,827 Acciones correspondientes a la parte variable del capital.

Asumiendo que los Intermediarios Colocadores ejerzan en su totalidad las Opciones de Sobreasignación, inmediatamente después de la Oferta Global el capital suscrito y pagado de la Sociedad estará representado por un total de 290,957,127 Acciones, divididas en 300 Acciones correspondientes a la parte fija y 290,956,827 Acciones correspondientes a la parte variable del capital; y se habrán colocado entre el público un total de 121,483,462 Acciones (de las cuales 73,200,000 Acciones se habrán colocado a través de la Oferta Nacional y 48,283,462 Acciones se habrán colocado a través de la Oferta Internacional) que representarán el 41.75% del capital suscrito y pagado de la Sociedad.

En el supuesto de que los Intermediarios Colocadores no ejerzan las Opciones de Sobreasignación, inmediatamente después de la Oferta Global el capital suscrito y pagado de la Sociedad estará representado por un total de 275,111,459 Acciones, divididas en 300 Acciones correspondientes a la parte fija y 275,111,159 Acciones correspondientes a la parte variable del capital; y se habrán colocado entre el público un total de 105,637,794 Acciones (de las cuales 63,652,174 Acciones se habrán colocado a través de la Oferta Nacional y 41,985,620 Acciones se habrán colocado a través de la Oferta Internacional) que representarán el 38.40% del capital suscrito y pagado de la Sociedad.

El número de Acciones materia de la Oferta Nacional y la Oferta Internacional, respectivamente, puede variar una vez concluida la Oferta Global debido a la redistribución de las mismas entre los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Internacionales. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México podrán, más no estarán obligados a, realizar operaciones de estabilización.

Las Acciones podrán ser adquiridas por personas físicas y morales mexicanas y extranjeras, incluyendo instituciones de crédito, casas de bolsa, instituciones y sociedades mutualistas de seguros, instituciones de fianzas, organizaciones auxiliares de crédito, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y fondos de pensiones, jubilaciones y primas de antigüedad, cuando la legislación aplicable y el régimen de inversión del Adule del provea expresamente. El régimen fiscal aplicable a la enajenación de las Acciones a través de la BMV por personas físicas y morales residentes en México y/o en el extranjero está previsto en los artículos 24, 60, 109, 154, 190 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

La Oferta Global está sujeta a diversas condiciones suspensivas y resolutorias establecidas en el contrato de colocación celebrado por la Sociedad y los Accionistas Vendedores con los Intermediarios Colocadores Líderes en México y el Contrato de Compraventa (Purchase Agreement) celebrado entre la Sociedad y los Intermediarios Internacionales. En el supuesto de que se cumpla o se deje de cumplir cualquiera de dichas condiciones, según sea el caso, la Oferta Global podría quedar sin efecto. Véase la sección "Plan de Distribución".

Los términos de algunas obligaciones financieras de las subsidiarias de la Sociedad restringen a las mismas para disponer de o distribuir sus activos sin el consentimiento de la institución financiera o el acreedor respectivo. Véase las secciones "Factores de Riesgo - 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" y "Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera - Deuda."

Las Acciones se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") mantenido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), bajo el número 3425-1.00-2013-001. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Sociedad o la exactitud o veracidad de la información contenida en este prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, se hubieren realizado en contravención de la legislación aplicable.

Además, la Sociedad ha solicitado el listado de las Acciones para su cotización en la BMV y a partir de su fecha de registro en la BMV podrán ser objeto de cotización. Los títulos que amparan las Acciones materia de la Oferta Global estarán depositados en S.D. Ineval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Ineval").

Este prospecto se encuentra disponible a través de los Intermediarios Colocadores Líderes en México y en las páginas web [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.hotelscity.com](http://www.hotelscity.com).

**Intermediarios Colocadores Líderes en México**



Sindicato Colocador

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

Scotia Inverlat, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank

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

***DEFINITIVE PROSPECTUS.*** *The securities to be issued pursuant to this prospectus have been registered at the National Registry of Securities maintained by the CNBV. They cannot be offered or sold outside of the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*

**cityexpress**<sup>®</sup>  
hoteles

**citysuites**<sup>®</sup>

**cityjunior**<sup>®</sup>  
hoteles



<b>Saltillo (2003)</b> # Cuartos: 120 Propio	<b>San Luis (2003)</b> # Cuartos: 120 Propio	<b>Monterrey Santa Catarina (2003)</b> # Cuartos: 105 Propio	<b>Querétaro (2003)</b> # Cuartos: 121 Propio	<b>León (2003)</b> # Cuartos: 120 Propio
<b>Anzures (2004)</b> # Cuartos: 26 Arrendamiento	<b>Puebla (2004)</b> # Cuartos: 124 Propio	<b>Nuevo Laredo (2004)</b> # Cuartos: 107 Administración	<b>Ciudad Juárez (2004)</b> # Cuartos: 114 Coinversión	<b>Irapuato (2004)</b> # Cuartos: 104 Propio
<b>Reynosa (2005)</b> # Cuartos: 104 Coinversión	<b>Cancun (2005)</b> # Cuartos: 128 Arrendamiento	<b>Tepatlán (2005)</b> # Cuartos: 80 Administración	<b>Tuxtla Gutiérrez (2005)</b> # Cuartos: 124 Franquicia	<b>Querétaro (2005)</b> # Cuartos: 45 Administración

**Chihuahua (2006)**  
# Cuartos: 104  
Franquicia

**Guadalajara (2006)**  
# Cuartos: 145  
Propio

**Tampico (2006)**  
# Cuartos: 124  
Coinversión

**Mexicali (2006)**  
# Cuartos: 117  
Propio

**Toluca (2006)**  
# Cuartos: 141  
Propio

**EBC Reforma (2007)**  
# Cuartos: 67  
Administración

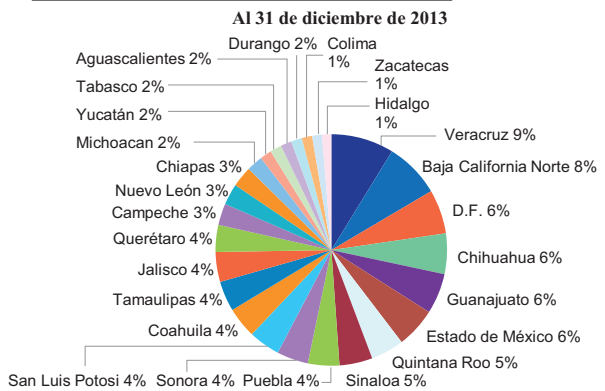
**Hermosillo (2007)**  
# Cuartos: 120  
Coinversión

**Toluca (2008)**  
# Cuartos: 106  
Arrendamiento

**Tijuana Río (2008)**  
# Cuartos: 131  
Administración



**Concentración de Cuartos por Estado**



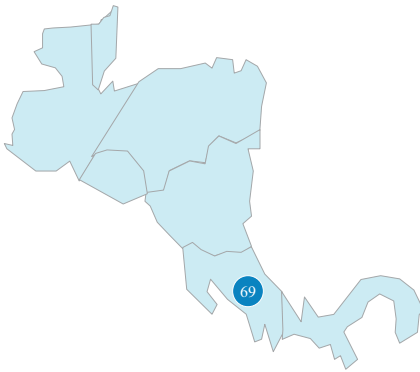
<b>Celaya (2007)</b> # Cuartos: 104 Arrendamiento	<b>Insurgentes Sur (2007)</b> # Cuartos: 159 Propio	<b>Coahuila (2007)</b> # Cuartos: 118 Coinversión	<b>Tepoztlán (2007)</b> # Cuartos: 109 Arrendamiento
<b>Mazatlán (2008)</b> # Cuartos: 110 Administración	<b>Morelia (2008)</b> # Cuartos: 60 Franquicia	<b>Lázaro Cárdenas (2008)</b> # Cuartos: 119 Coinversión	<b>Puebla Angelópolis (2008)</b> # Cuartos: 118 Coinversión
<b>Silao (2008)</b> # Cuartos: 121 Coinversión	<b>Toluca (2008)</b> # Cuartos: 91 Propio	<b>Monterrey Aeropuerto (2008)</b> # Cuartos: 130 Propio	<b>El Angel (2009)</b> # Cuartos: 137 Coinversión

<b>Mexicali (2009)</b> <sup>37</sup> # Cuartos: 106 Propio	<b>Chihuahua (2009)</b> <sup>38</sup> # Cuartos: 105 Franquicia	<b>Tula (2009)</b> <sup>39</sup> # Cuartos: 103 Administración	<b>Los Mochis (2009)</b> <sup>40</sup> # Cuartos: 124 Propio	<b>Zacatecas (2009)</b> <sup>41</sup> # Cuartos: 109 Administración
<b>Tijuana (2009)</b> <sup>42</sup> # Cuartos: 134 Coinversión	<b>Veracruz (2009)</b> <sup>43</sup> # Cuartos: 124 Arrendamiento	<b>Saltillo Sur (2009)</b> <sup>44</sup> # Cuartos: 107 Administración	<b>Cancun Las Americas (2009)</b> <sup>45</sup> # Cuartos: 106 Arrendamiento	<b>Guadalajara Periferico Sur (2010)</b> <sup>46</sup> # Cuartos: 107 Arrendamiento
<b>Ciudad Juárez (2010)</b> <sup>47</sup> # Cuartos: 128 Propio	<b>Poza Rica (2010)</b> <sup>48</sup> # Cuartos: 118 Coinversión	<b>Nogales (2010)</b> <sup>49</sup> # Cuartos: 109 Propio	<b>San Luis Universidad (2010)</b> <sup>50</sup> # Cuartos: 109 Coinversión	<b>Minatitlán (2011)</b> <sup>51</sup> # Cuartos: 109 Coinversión

México



América Central



<b>Mérida (2011)</b> <sup>52</sup> # Cuartos: 130 Coinversión
---

<b>Torreón (2011)</b> <sup>53</sup> # Cuartos: 115 Administración
---

<b>Culiacan (2011)</b> <sup>54</sup> # Cuartos: 133 Coinversión
---

<b>Veracruz (2011)</b> <sup>55</sup> # Cuartos: 104 Arrendamiento
---

<b>Aguascalientes (2011)</b> <sup>56</sup> # Cuartos: 123 Propio
--

<b>Buenavista (2011)</b> <sup>57</sup> # Cuartos: 103 Administración
--

<b>Puebla Autopista (2011)</b> <sup>58</sup> # Cuartos: 108 Coinversión
---

<b>Playa del Carmen (2011)</b> <sup>59</sup> # Cuartos: 135 Coinversión
---

<b>Ciudad del Carmen (2011)</b> <sup>60</sup> # Cuartos: 129 Coinversión
--

<b>Manzanillo (2011)</b> <sup>61</sup> # Cuartos: 116 Propio
--

<b>Tuxtla Gutierrez (2011)</b> <sup>62</sup> # Cuartos: 106 Arrendamiento
---

<b>Ciudad Obregon (2012)</b> <sup>63</sup> # Cuartos: 120 Propio
--

<b>Campeche (2012)</b> <sup>64</sup> # Cuartos: 110 Propio
--

<b>Villahermosa (2012)</b> <sup>65</sup> # Cuartos: 127 Propio
--

<b>Queretaro Jurica (2012)</b> <sup>66</sup> # Cuartos: 135 Coinversión
---

<b>San Luis Potosi (2012)</b> <sup>67</sup> # Cuartos: 120 Administración
---

<b>Durango (2012)</b> <sup>68</sup> # Cuartos: 120 Coinversión
--

<b>San José, Costa Rica (2012)</b> <sup>69</sup> # Cuartos: 134 Coinversión
---

<b>Xalapa (2012)</b> <sup>70</sup> # Cuartos: 126 Administración
--

<b>Tijuana Insurgentes (2012)</b> <sup>71</sup> # Cuartos: 127 Propio
---

## CONTENIDO

INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTE PROSPECTO .....	ii
PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN FINANCIERA.....	v
DECLARACIONES A FUTURO.....	viii
GLOSARIO .....	x
RESUMEN .....	1
LA OFERTA GLOBAL .....	15
RESUMEN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA Y LA INFORMACIÓN OPERATIVA .....	23
FACTORES DE RIESGO .....	26
DESTINO DE LOS RECURSOS .....	50
GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA GLOBAL .....	51
CAPITALIZACIÓN.....	52
DILUCIÓN .....	53
DIVIDENDOS Y POLÍTICA DE DIVIDENDOS.....	54
TIPOS DE CAMBIO.....	55
INFORMACIÓN SOBRE EL MERCADO DE VALORES .....	56
INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA E INFORMACIÓN OPERATIVA SELECCIONADA.....	66
COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN .....	69
PANORAMA DE LA INDUSTRIA .....	95
DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO.....	107
ADMINISTRACIÓN Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS .....	137
PRINCIPALES ACCIONISTAS Y ACCIONISTAS VENDEDORES.....	149
OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS .....	153
DESCRIPCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL Y LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD .....	154
PLAN DE DISTRIBUCIÓN .....	163
OTROS VALORES.....	170
DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO.....	171
FORMADOR DE MERCADO.....	172
PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA .....	173
PERSONAS RESPONSABLES .....	175
Anexos	
Estados financieros Intermedios.....	Anexo A
Estados financieros Auditados .....	Anexo B
Opinión legal.....	Anexo C
Título que ampara la emisión .....	Anexo D

## INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTE PROSPECTO

El orden de la información contenida en este prospecto tiene como objeto cumplir con los requisitos de revelación de información establecidos en las disposiciones legales aplicables y procurar la mayor similitud con los prospectos utilizados en el extranjero en relación con la Oferta Global.

La siguiente tabla muestra las secciones de este prospecto que contienen la información requerida de conformidad con el Anexo H de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones de Carácter General").

Información requerida	Sección del prospecto	Pág.
1. INFORMACIÓN GENERAL		
(a) Glosario de términos y definiciones	"Glosario"	X
(b) Resumen ejecutivo	"Resumen"	1
(c) Factores de riesgo	"Factores de riesgo"	26
(d) Otros valores	"Otros valores"	170
(e) Documentos de carácter público	"Documentos de carácter público"	171
2. LA OFERTA		
(a) Características de los valores	"Resumen – La Oferta Global – Tipo de valor"	15
(b) Destino de los recursos	"Destino de los recursos"	50
(c) Plan de distribución	"Plan de distribución"	163
(d) Gastos relacionados con la oferta	"Gastos relacionados con la Oferta Global"	51
(e) Estructura de capital después de la oferta	"Resumen – La Oferta Global – Estructura del capital"; "Capitalización"	18
(f) Personas con participación relevante en la oferta	"Personas con participación relevante en la Oferta"	173
(g) Dilución	"Dilución"	53
(h) Accionistas vendedores	"Principales accionistas y Accionistas Vendedores"	149
(i) Información del mercado de valores	"Información sobre el mercado de valores"	56
(j) Formador de mercado	"Formador de mercado"	172

Información requerida	Sección del prospecto	Pág.
<b>3. LA SOCIEDAD</b>		
(a) Historia y desarrollo de la emisora	“Descripción del Negocio—Historia” y “Descripción del capital social y los estatutos sociales de la Sociedad—General”	120 y 154
(b) Descripción del negocio		
(i) Actividad principal	“Descripción del Negocio—Información General de la Sociedad” y “— Principales Actividades”	107 y 122
(ii) Canales de distribución	“Descripción del Negocio—Mercadotecnia y reservaciones”	129
(iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos	“Descripción del Negocio—Propiedad intelectual”	135
(iv) Principales clientes	“Descripción del Negocio”	107
(v) Legislación aplicable y situación tributaria	“Descripción del Negocio—Regulación”	133
(vi) Recursos humanos	“Descripción del Negocio—Empleados”	136
(vii) Desempeño ambiental	“Descripción del Negocio—Regulación—Aspectos ambientales”	134
(viii) Información del mercado	“Panorama de la industria”	95
(ix) Estructura corporativa	“Descripción del Negocio—Estructura organizacional”	121
(x) Descripción de sus principales activos	“Descripción del Negocio— Información General de la Sociedad” y “— Principales actividades”.	107 y 122
(xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	“Descripción del Negocio—Procedimientos legales”	136
(xii) Acciones representativas del capital social	“Descripción del capital social y los estatutos sociales de la Sociedad”	153
(xiii) Dividendos	“Dividendos y política de dividendos”	54
<b>4. INFORMACIÓN FINANCIERA</b>		
(a) Información financiera seleccionada	“Información financiera consolidada seleccionada”	66
(b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación	“Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación— Resultados de operación por línea de negocios”	76
(c) Informe de créditos relevantes	“Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación— Liquidez y fuentes de financiamiento—Deuda”	88



Información requerida	Sección del prospecto	Pág.
(d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y la situación financiera de la emisora		
(i) Resultados de la operación	“Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación— Comparación del trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013 frente al trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012”, — Comparación de los resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 frente al año que terminó el 31 de diciembre de 2011” y — Comparación de los resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011 frente al año que terminó el 31 de diciembre de 2010”	80 82 84
(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	“Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación—Liquidez y fuentes de financiamiento”	86
(iii) Control interno	“Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”	69
(e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	“Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación—Políticas contables críticas”	92
5. ADMINISTRACIÓN		
(a) Auditores externos	“Administración y prácticas societarias—Auditores externos”	147
(b) Operaciones con personas relacionadas y conflicto de interés	“Operaciones con personas relacionadas”	153
(c) Administradores y accionistas	“Administración y prácticas societarias—Consejo de Administración” y “Principales accionistas y Accionistas Vendedores”	137 y 149
(d) Estatutos sociales y otros convenios	“Descripción del capital social y los estatutos sociales de la Sociedad”	154
6. PERSONAS RESPONSABLES	“Personas responsables”	

**Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.**

## PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN FINANCIERA

A menos que se indique lo contrario o que el contexto exija algo distinto, en este prospecto las referencias a la “Sociedad” y “Hoteles City” corresponden a Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias.

### Estados financieros

Este prospecto incluye los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, así como las notas a los mismos (los “Estados Financieros Auditados”); y los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados con revisión realizada por el Auditor Independiente, por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012, así como las notas a los mismos (los “Estados Financieros Intermedios” y, en conjunto con los Estados Financieros Auditados, los “Estados Financieros”). Los Estados Financieros de la Sociedad fueron preparados por Hoteles City Express, S.A.P.I. de C.V., que era el régimen social y la denominación de la Sociedad durante los períodos relativos a cada uno de los Estados Financieros presentados. De manera simultánea con la Oferta Global, la Sociedad adoptará la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable.

La información financiera incluida en este prospecto por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, y por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012, está preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*, o “IFRS”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*, o “IASB”).

De conformidad con las Disposiciones de Carácter General, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, las sociedades mexicanas con valores listados en la BMV, están obligadas a preparar y presentar su información financiera conforme a las IFRS. La Sociedad ha adoptado las IFRS por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2012, con fecha de transición del 1 de enero de 2010. Los Estados Financieros Auditados de la Sociedad por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010, fueron emitidos conforme a las Normas de Información Financiera (“NIF”) emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. Para una explicación de los efectos de la transición de NIF al uso de las IFRS, véase las Notas 2 y 29 a los Estados Financieros Auditados.

### Resultados de segmentos operativos

La Sociedad evalúa sus resultados operativos, su desempeño financiero y asigna recursos entre sus dos segmentos operativos: operación de hoteles y administración de hoteles. Cada uno de estos segmentos operativos incluye actividades de las que la Sociedad puede obtener ingresos y devengar gastos (incluyendo ingresos y gastos relacionados con operaciones entre subsidiarias o intercompañías). La gran mayoría de los ingresos provenientes de la operación de hoteles que obtiene la Sociedad provienen de la renta de habitaciones e incluyen ingresos de aquellos hoteles que son propiedad de la Sociedad, de los hoteles en coinversión con una participación del 50.0% o más, y de los hoteles arrendados. Asimismo, el segmento de administración de hoteles genera ingresos por las comisiones que cobra la Sociedad a sus propios hoteles y a sus hoteles en coinversión, arrendados o en administración, por conceptos de administración, desarrollo y supervisión. De conformidad con las normas de consolidación establecidas en las IFRS, las operaciones intercompañías, incluyendo las comisiones que recibe la Sociedad de sus propios hoteles y de sus hoteles en coinversión y arrendados se eliminan y los Estados Financieros presentan los resultados consolidados conforme a dichas eliminaciones (los cuales no eliminan los efectos de las operaciones entre estos segmentos). En este prospecto, en adición a los resultados consolidados, también se presentan los resultados de los dos segmentos operativos de la

Sociedad junto con los resultados combinados de dichos segmentos en los que no se eliminan los efectos de las operaciones entre segmentos, debido a que el Consejo de Administración y la dirección de la Sociedad evalúan los resultados de operación y toman decisiones sobre sus operaciones con base en una división por segmentos. Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación - Resultados de operación por línea de negocios”, la Nota 16 de los Estados Financieros Intermedios y la Nota 26 de los Estados Financieros Auditados.

### **UAFIDA ajustada**

La UAFIDA ajustada 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 UAFIDA ajustada 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 la UAFIDA ajustada 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 de la UAFIDA ajustada. Es posible que el método utilizado por la Sociedad para calcular su UAFIDA ajustada sea distinto al empleado por otros operadores de hoteles y no debe considerarse como una alternativa (i) de su utilidad integral, 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 de la UAFIDA ajustada”.

### **Información monetaria y de otra índole**

A menos que se indique lo contrario, la información financiera incluida en este prospecto está denominada en pesos mexicanos. En este prospecto, las referencias a “pesos”, “\$” y “M.N.” corresponden a pesos mexicanos; y las referencias a “dólares” o “USD\$” corresponden a dólares estadounidenses.

Este prospecto contiene algunas conversiones de cifras denominadas en pesos a cifras denominadas en dólares, a los tipos de cambio indicados, exclusivamente para fines de conveniencia del lector. Estas conversiones no deben interpretarse como garantías de que las cifras en dólares equivalen realmente a las respectivas cifras en pesos o que puedan convertirse a dólares, ya sea al tipo de cambio indicado o a cualquier otro. A menos que se indique lo contrario, los tipos de cambio utilizados en las citadas conversiones fueron los tipos de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México, publicados por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 1° de abril de 2013; es decir, \$12.35 M.N. por USD\$1.00 al 27 de marzo de 2013. Para mayor información con respecto a los tipos de cambio del peso frente al dólar, véase la sección “Tipos de cambio”.

Es posible que los totales incluidos en algunas tablas no equivalgan a la suma aritmética de las cifras individuales contenidas en la columna respectiva, debido a factores de redondeo.

Las cifras relativas a los márgenes representan la diferencia porcentual entre dos tasas de interés, o entre los precios de dos transacciones, dependiendo del contexto.

A menos que se indique lo contrario, las cifras expresadas en miles, millones o miles de millones de pesos o dólares, así como las cantidades inferiores a un mil, un millón o un mil millones, según el caso, están truncadas. Todas las cifras porcentuales están redondeadas al siguiente uno por ciento, décimo de uno por ciento o centésimo de uno por ciento, según el caso. Es posible que en algunos casos los totales incluidos en algunas tablas no equivalgan a la suma aritmética de las cifras y porcentajes contenidos en la columna respectiva debido a su ajuste por motivos de redondeo o truncamiento.

A menos que se indique lo contrario, todas las extensiones superficiales citadas en este prospecto están expresadas en metros cuadrados ("m<sup>2</sup>").

### **Información sobre la industria y el mercado**

La información sobre el mercado y otros datos estadísticos (con excepción de la relativa a los resultados financieros y el desempeño de la Sociedad) utilizadas a lo largo de este prospecto están basados en publicaciones especializadas de organismos privados, publicaciones gubernamentales, reportes emitidos por despachos de estudio de mercado u otras publicaciones de fuentes independientes, incluyendo Secretaría de Turismo ("Sectur"), Secretaría de Economía ("SE"), Datatur, Instituto Nacional de Estadística y Geografía ("INEGI"), Panorama de la Actividad Turística en México (publicado trimestralmente por el Consejo Nacional Empresarial Turístico y la Universidad Anáhuac) y Euromonitor International: Travel & Tourism 2011 ("Euromonitor").

Cierta información se basa en estimaciones elaboradas por la Sociedad con base en la revisión de encuestas y estudios internos y en fuentes independientes. No obstante que la Sociedad considera que estas fuentes son confiables, no ha verificado independientemente la información correspondiente y no puede garantizar su exactitud o exhaustividad. Además, es posible que dichas fuentes definan a los mercados relevantes en forma distinta que la Sociedad. La información sobre la industria hotelera tiene por objeto servir como pauta general, pero por su propia naturaleza es imprecisa. Aunque la Sociedad considera que sus estimaciones se prepararon sobre bases razonables, el lector no debe confiar excesivamente en las mismas ya que por su propia naturaleza dichas estimaciones son inciertas.

### **Propiedad intelectual**

El presente Prospecto incluye referencias a marcas y otros derechos de propiedad intelectual de los cuales la Sociedad es titular. Adicionalmente, el presente Prospecto hace referencia a otras marcas propiedad de terceros. La mención de dichas marcas constituye una mera referencia que no tiene el propósito de traducirse en un uso de dichas marcas en términos de cualquier legislación aplicable.

## DECLARACIONES A FUTURO

El presente Prospecto contiene declaraciones a futuro. Ejemplos de dichas declaraciones a futuro incluyen, entre otras: (i) declaraciones relacionadas con los resultados de operaciones y situación financiera de la Sociedad; (ii) declaraciones de planes, objetivos o metas, incluyendo aquéllas relacionadas con el desarrollo y apertura de nuevos hoteles, niveles de ocupación y ADR, así como las operaciones de la Sociedad en general; y (iii) declaraciones de supuestos subyacentes de dichas declaraciones. Palabras tales como “intenta”, “anticipa”, “cree”, “considera”, “podría”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “pretende”, “puede”, “planea”, “potencial”, “predice”, “busca”, “debería”, “prevé”, “será” y “opinión de la Sociedad” y expresiones similares tienen el propósito de identificar las declaraciones a futuro pero no son los únicos medios para identificar dichas proyecciones y declaraciones.

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

- cambios en los hábitos de gasto en viajes o en las preferencias de los destinos de los huéspedes de Hoteles City;
- la capacidad de implementar exitosamente las estrategias corporativas o de crecimiento de la Sociedad, incluyendo la mejora y ampliación de su cadena de hoteles;
- competencia con cualquier otro operador o propietario de hoteles en cualquiera de los mercados en los cuales opera o pretende operar la Sociedad;
- disponibilidad o incremento en precios de materiales de construcción o de equipamiento y cambios en la relación con los proveedores o en el nivel de calidad de los proveedores de servicios de la Sociedad;
- demandas, reclamos o situaciones litigiosas de la Sociedad con sus huéspedes, empleados, proveedores, autoridades y cualquier tercero;
- condiciones generales económicas y políticas y el impacto de los asuntos de seguridad relacionados con el crimen en México y en los países de Latinoamérica donde opera actualmente o dónde tendrá operaciones en el futuro Hoteles City;
- desempeño de los mercados financieros y la capacidad de la Sociedad para financiar, en condiciones competitivas, su crecimiento, así como para refinanciar sus obligaciones financieras según sea necesario;
- restricciones para convertir divisas y remesas fuera de México;
- insuficiencia de los sistemas de tecnología e información de Hoteles City, incluyendo sistemas de datos, comunicaciones y de distribución;
- el efecto de modificaciones en los principios de contabilidad, reformas o nuevas leyes, intervención de autoridades regulatorias y políticas fiscales o monetarias en México, incluyendo fluctuaciones en los tipos de cambio, tasas de interés e inflación;

- impactos negativos derivados de riesgos asociados a la naturaleza como son terremotos, fenómenos hidrometeorológicos, tsunamis, entre otros;
- brote de epidemias y reformas en las leyes en materia de salud; y
- otros factores de riesgo incluidos en la sección “Factores de riesgo”.

Si uno o más de estos factores o incertidumbres llegasen a materializarse, o si cualesquiera de los supuestos subyacentes resultaran incorrectos, los resultados reales de la Sociedad podrán diferir sustancialmente de aquéllos que se describen en el presente Prospecto como anticipados, considerados, estimados, esperados, pronosticados o pretendidos. Los posibles inversionistas deberán leer las secciones del presente Prospecto tituladas “Resumen”, “Factores de riesgo”, “Descripción del negocio” y “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y resultados de operación” para una mayor explicación de los factores que pudiesen afectar el rendimiento de la Sociedad así como los mercados en los cuales opera.

En virtud de los presentes riesgos, incertidumbres y supuestos, es posible que las declaraciones a futuro descritas en el presente Prospecto puedan no cumplirse. Cualquier declaración a futuro deberá ser entendida como si se expresase únicamente a la fecha del presente Prospecto y la Sociedad no asume obligación alguna de actualizar o modificar cualesquier declaración a futuro, ya sea como resultado de nueva información o eventos o desarrollos futuros. Factores adicionales que pudiesen afectar el negocio de la Sociedad podrán verificarse de tiempo en tiempo y no le es posible predecir todos estos factores, ni le es posible evaluar el impacto de dichos factores en su negocio o en la medida en que cualquier factor, o combinación de factores, pueda causar resultados reales los cuales difieran materialmente de aquéllos contenidos en cualquier declaración a futuro. Hoteles City no puede asegurar que sus planes, intenciones o expectativas sean alcanzados. Adicionalmente, el inversionista no deberá interpretar declaraciones en relación a tendencias pasadas o actividades como afirmaciones que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones escritas, orales y electrónicas a futuro atribuibles a la Sociedad o a personas actuando en su representación se encuentran expresamente calificadas en su totalidad por la presente declaración cautelar.

## GLOSARIO

Los siguientes términos y abreviaturas, tal como se utilizan en este prospecto, 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 de la Sociedad, materia de la Oferta Global.
“ <u>Accionistas Vendedores</u> ” .....	Luis Eduardo Barrios Sánchez; Harald Feldhaus Herrmann; Juan Luis Elek Klein; Rafael Moreno Valle Suárez; Rafael Moreno Valle Rosas; Victor Zorrilla Vargas; Joel Zorrilla Vargas; Armando J. García Segovia; Alberto Ignacio Sánchez Palazuelos; Jorge García Segovia; Eduardo Raúl Azcárraga Pérez; Luis Emilio Azcárraga Pérez; Claudia del Carmen Azcárraga Bortoni; Mauricio Román Azcárraga Bortoni; Stefan Ricardo Maldonado Sent; Oliver Carlos Maldonado Sent; Melanie Gisela Maldonado Sent; Gerardo Andrés López Angulo; Daniela Cristina López Angulo; Bárbara Verónica López Angulo; Carlos Bracho González; el Fideicomiso No. 851-00587; IFC; IFC ALAC; WAMEX; Multinational Industrial Fund II, L.P.; Vaarn BVBA; Jardenne Corporation S.à. r.l., y el Fideicomiso Irrevocable Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. F/00618.
“ <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 habitación 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 prospecto.
<u>“dólares” o “USD\$”</u> .....	La moneda de curso legal en los Estados Unidos.
<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>“EMISNET”</u> .....	Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores, mantenido por la BMV.
<u>“Estados Financieros”</u> .....	Los Estados Financieros Auditados, en conjunto con los Estados Financieros Intermedios.
<u>“Estados Financieros Auditados”</u> .....	Los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, y las notas a los mismos.
<u>“Estados Financieros Intermedios”</u> .....	Los estados financieros consolidados intermedios no auditados con revisión limitada de la Sociedad por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012, y las notas a los mismos.
<u>“Estados Unidos”, “E.U.A.” o “EE.UU.”</u> .....	Estados Unidos de América.
<u>“Euromonitor”</u> .....	Euromonitor International Ltd., una empresa independiente de investigación del mercado. Fuente utilizada Euromonitor International: Travel & Tourism 2011.
<u>“Hospiteum”</u> .....	Hospiteum Corporation, empresa panameña con participación económica en los proyectos desarrollados.
<u>“Hoteles Estabilizados”</u> .....	Hoteles que a una determinada fecha 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>“IASB”</u> .....	Por sus siglas en inglés, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ( <i>International Accounting Standards Board</i> ).



“ <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>IFC ALAC</u> ” .....	ALAC (Belgium) Holding Company NV, una afiliada de IFC.
“ <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 IASB.
“ <u>IHCe</u> ” .....	Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V.
“ <u>IHSG</u> ” .....	Inversiones HSG S.A., una empresa chilena con participación económica en los proyectos a desarrollar en Chile y Perú.
“ <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>Intermediarios Colocadores</u> ” .....	Los Intermediarios Colocadores Líderes en México, en conjunto con los Intermediarios Internacionales.
“ <u>Intermediarios Colocadores Líderes en México</u> ” ..	Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
“ <u>Intermediarios Internacionales</u> ” .....	Morgan Stanley & Co. LLC, Citigroup Global Markets, Inc. y Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith, Inc.
“ <u>ISR</u> ” .....	Impuesto Sobre la Renta.
“ <u>IVA</u> ” .....	Impuesto al Valor Agregado.

“ <u>Ley de Valores de 1933</u> ” .....	Ley de Valores de 1933 ( <i>U.S. Securities Act of 1933</i> ) de los Estados Unidos.
“ <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>Margen de UOB</u> ” .....	Margen de utilidad bruta de operación.
“ <u>Margen NOI</u> ” .....	Respecto de un hotel en particular o un grupo de hoteles, el NOI de dicho hotel o grupo de hoteles, dividido entre los ingresos atribuibles a dicho hotel o grupo de hoteles.
“ <u>MDyE</u> ” .....	Mobiliario, decoración y equipamiento.
“ <u>México</u> ” .....	Estados Unidos Mexicanos.
“ <u>MSSSFIII</u> ” .....	Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III.
“ <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>NOI</u> ” .....	Respecto de un hotel en particular o un grupo de hoteles, la utilidad de operación de dicho hotel o grupo de hoteles, <i>más</i> depreciación atribuible a dicho hotel o grupo de hoteles.
“ <u>OCDE</u> ” .....	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.
“ <u>Oferta Global</u> ” .....	La Oferta Nacional, en conjunto con la Oferta Internacional.
“ <u>Oferta Internacional</u> ” .....	La oferta privada de venta de hasta 48,283,462 Acciones (incluyendo las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación Internacional) realizada por la Sociedad en los Estados Unidos y otros países, al amparo de la Regla 144A y el Reglamento S de la Ley de Valores de 1933, respectivamente.
“ <u>Oferta Nacional</u> ” .....	La Oferta Primaria Nacional, en conjunto con la Oferta Secundaria Nacional.
“ <u>Oferta Primaria Nacional</u> ” .....	La oferta pública de suscripción de hasta 38,716,538 Acciones (incluyendo las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación Nacional), realizada por la Sociedad a través de la BMV.

“ <u>Oferta Secundaria Nacional</u> ” .....	La oferta pública de venta de hasta 34,483,462 Acciones realizada por los Accionistas Vendedores a través de la BMV.
“ <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>Opción de Sobreasignación Internacional</u> ” .....	La opción otorgada por la Sociedad a los Intermediarios Internacionales para adquirir hasta 6,297,842 Acciones adicionales, para cubrir las sobreasignaciones efectuadas en relación con la Oferta Internacional, si las hubiere.
“ <u>Opción de Sobreasignación Nacional</u> ” .....	La opción otorgada por la Sociedad a los Intermediarios Colocadores Líderes en México para adquirir hasta 9,547,826 Acciones adicionales, para cubrir las sobreasignaciones efectuadas en relación con la Oferta Primaria Nacional, si las hubiere.
“ <u>Opciones de Sobreasignación</u> ” .....	La Opción de Sobreasignación Nacional, en conjunto con la Opción de Sobreasignación Internacional.
“ <u>pesos</u> ”, “ <u>\$</u> ” o “ <u>M.N.</u> ” .....	Pesos, moneda nacional.
“ <u>PHCe</u> ” .....	Promotora Hotelera City Express, S.A. 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 la 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>ROIC</u> ” .....	Respecto de un hotel en particular o un grupo de hoteles, por sus siglas en inglés, el rendimiento sobre el capital invertido ( <i>Return on Invested Capital</i> ), el cual define la Sociedad como NOI del hotel o grupo de hoteles dividido entre la suma de todos los costos directos asociados al desarrollo y apertura del hotel o grupo de hoteles (incluyendo el valor del terreno, las construcciones, las instalaciones, el equipamiento, así como a todos los gastos de proyectos, permisos, licencias, administración de obra, nóminas, publicidad, gastos de apertura y gastos financieros, notariales y cualquier otro que fuera necesario para terminar la unidad hotelera o grupo de hoteles y ponerla o ponerlo en operación), y que generalmente se expresa como un porcentaje.

“ <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, aquellos que ofrece 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, aquellos 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</u> ” .....	Hoteles City Express, S.A.B. de C.V., en conjunto con sus subsidiarias.
“ <u>TIE</u> ” .....	Tasa de interés interbancaria de equilibrio publicada por el Banco de México.
“ <u>TLCAN</u> ” .....	Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
“ <u>UAFIDA ajustada</u> ” .....	Tiene el significado asignado a dicho término en la sección “Información Financiera Consolidada Seleccionada y Otra Información”.
“ <u>WAMEX</u> ” .....	Wamex Participaciones, S.A.P.I. de C.V.

## RESUMEN

*El siguiente resumen contiene un extracto de la información incluida en este prospecto, 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 prospecto, 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 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 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 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.

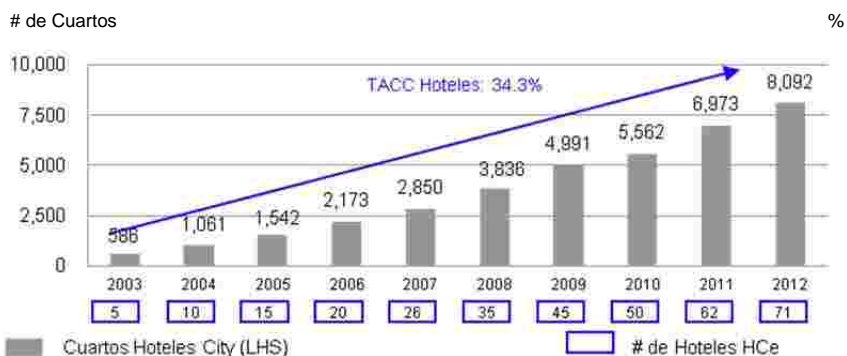
Desde la apertura de su primer hotel en 2003 y al cierre de diciembre de 2012, la Sociedad ha crecido, en número de cuartos, a una tasa anual compuesta del 34.3%, lo que equivale a la puesta en operación de un nuevo hotel cada siete semanas en promedio. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad operaba 71 hoteles y 8,092 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 es una de las cadenas hoteleras de mayor crecimiento en México.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, el 80.5% de los ingresos de la Sociedad fueron atribuibles a la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, en tanto que el 19.5% 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.

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.

### Crecimiento de Cuartos de Hoteles City en Operación

2003 – 2012



Fuente Información de la compañía

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 4.2 años, siendo en opinión de Hoteles City, 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 de negocios 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 (“ADR”) objetivo de la Sociedad.

La siguiente tabla muestra el número de hoteles por año de apertura al 31 de diciembre de 2012:

	Aperturas por Año		Total Acumulado
	Número de Hoteles	% del Total	Número de Hoteles
2003	5	7.0%	5
2004	5	7.0%	10
2005	5	7.0%	15
2006	5	7.0%	20
2007	6	8.5%	26
2008	9	12.7%	35
2009	10	14.1%	45
2010	5	7.0%	50
2011	12	16.9%	62
2012	9	12.7%	71
Total	71	100%	71

De acuerdo con la tabla anterior, la Sociedad inició la operación de aproximadamente el 36.6% de los hoteles que integran su cadena durante el período de tres años que terminó el 31 de diciembre de 2012, por lo que a dicha fecha los mismos se encontraban aún en etapa de estabilización en cuanto a sus tasas de ocupación y ADR. La Sociedad prevé que a medida que estos hoteles se conviertan en Hoteles Estabilizados y operen a los niveles o tasas de ocupación y ADR objetivo, le reditarán con mayores márgenes de RevPAR, NOI y márgenes de UAFIDA ajustada.

A diciembre de 2012, 70 de los 71 hoteles operados por la Sociedad están ubicados en México y un hotel está ubicado en Costa Rica. La Sociedad cuenta con amplia presencia geográfica a lo largo de todo el país ya que al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad operaba en 26 de los 32 estados de la República Mexicana y tiene previsto extender su presencia a 28 estados para finales de 2013, además de continuar con su expansión a nivel internacional, incursionando en mercados específicos de América Latina, como Colombia y Chile. Las 8,092 habitaciones operadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 están distribuidas en tres marcas claramente definidas que atienden a los viajeros de negocios 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 ADR que varía de \$680 M.N. a \$950 M.N. *City 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 \$900 M.N. y \$1,700 M.N., pero con equipamiento que se considera típico dentro del segmento económico. *City 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 \$550 M.N. a \$720 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 Suites* además centros de acondicionamiento físico.

La Sociedad considera que sus productos de hotelería satisfacen las necesidades de un segmento del mercado de viajeros en el que existe un alto nivel de demanda y fuertes prospectos de crecimiento. Según las estadísticas publicadas por el INEGI y SECTUR, los viajeros de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles representan aproximadamente el 87.0% del número total de viajeros en México. Los hoteles de la Sociedad están específicamente diseñados para satisfacer las necesidades de estos viajeros, que estima no han sido debidamente atendidas por las cadenas hoteleras nacionales e internacionales y 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 creciente 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 y exportadores, 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 2012, con hoteles ubicados estratégicamente en zonas urbanas y suburbanas a lo largo de los principales corredores comerciales, logísticos, industriales y de negocios del país así, como las aperturas esperadas para el 2013 dentro del territorio nacional.

## Cobertura geográfica de Hoteles City Express en México al 31 de diciembre de 2012



2

Fuente: Información interna de la Sociedad.

Hoteles City 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 petroquímico, industrial y de exportación del Golfo de México; 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 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. Dicha



administración eficiente de proyectos 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 en materia de rendimiento sobre la inversión 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 (“MDyE”) 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 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, ajustar sus precios y optimizar el desempeño de cada uno de sus hoteles, manteniendo al mismo tiempo un costo de operación reducido.

La Sociedad procura maximizar la eficiencia de operaciones, desde el personal de sus hoteles hasta sus procesos de abastecimiento de insumos, creando de esta manera una estructura operativa con importantes economías de escala que, en su opinión, han contribuido a su alta rentabilidad, como lo ha puesto de manifiesto su margen de NOI del 37.7%, así como la tasa promedio de ROIC del 12.4%, ambas reportadas por los Hoteles Estabilizados propios y en coinversión al 31 de diciembre de 2012. Conforme transcurre el tiempo y los Hoteles Estabilizados, tanto propios como en coinversión, alcanzan sus niveles de ocupación y de ADR objetivo, la Sociedad espera que su ROIC promedio incrementé como resultado del aumento del RevPAR y NOI en relación con dichas propiedades.

Considerando el éxito obtenido desde la apertura de su primer hotel, la Sociedad está comprometida a continuar creciendo en México y en ciertos mercados selectos de Latinoamérica como Colombia y Chile, concentrándose principalmente 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 29 nuevos hoteles, tanto propios como en coinversión, en México y sus primeros hoteles en Colombia y Chile, 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. La Sociedad prevé que estas vías de crecimiento le aportarán 3,326 habitaciones adicionales durante los próximos 24 meses, que representan un crecimiento de aproximadamente el 41.1% con respecto a su número de habitaciones actual.

Desde el inicio de las operaciones de la Sociedad en 2003 al 31 de diciembre de 2012, los números de noches de habitaciones disponibles y habitaciones ocupadas han crecido a una tasa anual compuesta del 50.5 % y del 62.0%, respectivamente, a 2.7 millones y 1.5 millones, respectivamente. En los últimos tres años, los Hoteles Estabilizados de la Sociedad han reportado un Índice de Ocupación promedio del 60.4%, un ADR promedio de \$683 M.N. y un RevPAR promedio de \$412 M.N. En 2012, la Sociedad reportó ingresos combinados por segmento de negocios e ingresos consolidados por \$1,117.5 millones y \$932.2 millones, que representaron un crecimiento del 29.4% y el 30.4% con respecto a 2011, respectivamente. Para una descripción detallada de las eliminaciones entre los estados financieros combinados y los consolidados, véase la Nota 26 a los Estados Financieros Auditados de la Sociedad, así como la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”. Además, en 2012 la UAFIDA ajustada de la Sociedad se ubicó en \$279.7 millones, equivalente a un crecimiento del 47.5% con respecto a 2011.

## **Ventajas competitivas**

### ***Posicionamiento único 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 la propiedad, el desarrollo, la administración, la comercialización y la franquicia 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 2004 al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad logró incrementar su número de hoteles y número de habitaciones en un 610.0% y un 662.7%, respectivamente, en comparación con el crecimiento del 35.2% y el 28.0% conforme a los reportado por la SECTUR durante el mismo período, respectivamente.

Durante el año concluido el 31 de diciembre de 2012, el 80.5% de los ingresos de Hoteles City fueron atribuibles a la operación de sus hoteles, en tanto que el 19.5% fue atribuible a la administración y franquicia de los hoteles de la cadena. Hoteles City puede 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. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad era propietaria de 23 hoteles (2,787 habitaciones), coinversionista de 21 hoteles (2,569 habitaciones), tenía 10 hoteles arrendados (1,020 habitaciones), 13 hoteles bajo administración (1,323 habitaciones) y 4 hoteles otorgados en franquicia (393 habitaciones).

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

En la última década, 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 siete semanas y obtener un ROIC promedio del 12.4% por lo que respecta a sus Hoteles Estabilizados propios y en coinversión. 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 ya existentes 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 2010 y 2012, excluyendo los hoteles ubicados en la Ciudad de México y Costa Rica, ascendió aproximadamente a \$573,000 M.N.

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 pero flexible de monitoreo de sus operaciones hoteleras, que le permite responder en tiempo real a los cambios en el mercado y ajustar sus precios 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 directos así como indirectos. La Sociedad también busca incrementar la eficiencia de sus operaciones con 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 cinco hoteles que cuentan con el certificado EDGE han reportado ahorros promedio del 24.0% y el 32.6% en sus consumos de energía eléctrica y agua, respectivamente, en comparación con otras propiedades similares.

La construcción de los hoteles de la Sociedad está a cargo de contratistas independientes, seleccionados a través de un proceso de licitación transparente 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 16,000 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 once meses. El tamaño, disposición y MDyE 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 de contratación y determinación de precios.

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 estandarizada y una guía de negocios única, 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 un mayor número 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 UAFIDA Ajustada de 26.6% de 2010 a 2012. El historial de la Sociedad por lo que respecta al desarrollo de propiedades hoteleras a nivel nacional y a la experiencia en la eficiente operación de sus hoteles, le ha permitido establecer una amplia red de sólidas relaciones con terceros que a su vez cuentan con experiencia como 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 tres marcas hoteleras bien definidas.***

Al 31 de diciembre de 2012, Hoteles City contaba con presencia geográfica en 26 de los 32 estados de la República Mexicana, los cuales, de conformidad con la información disponible del INEGI, albergan a más del 90.0% de la población nacional y aportan más del 94.0% 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; corredores manufactureros, industriales, comerciales y de exportación relacionados con el TLCAN; el corredor agrícola, el corredor de la frontera de México con los Estados Unidos y el corredor petroquímico, industrial y de exportación del Golfo de México; las ciudades enfocadas en las industrias aeroespacial y automotriz en el centro del país; y el segmento del comercio al menudeo en las principales plazas de México. La Sociedad cuenta con un equipo especializado en la identificación de sitios y mediante la elaboración de una amplia gama de estudios e inteligencia de mercado, aumentan la probabilidad que los sitios seleccionados tengan el mayor potencial de ingresos en la zona respectiva. La Sociedad prevé que para finales de 2013 su cobertura geográfica abarcará 28 estados que, en conjunto, cubren, con base en los datos del INEGI, aproximadamente al 94% de la población nacional y contribuyen con más del 96% del PIB del país.

La Sociedad prevé que la demanda en la industria nacional hotelera orientada a los segmentos económico y budget aumentará a medida que el mercado de los servicios hoteleros 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 un portafolio integrado por tres marcas bien definidas cuyas ADR se ubican entre \$550 M.N. y \$1,700 M.N., colocándola en posición de ofrecer alojamiento a precios accesibles a la mayor parte de los viajeros nacionales.

- *City express*, la marca insignia de la Sociedad, está orientada a los profesionistas, gerentes de nivel medio, a los propietarios de pequeñas y medianas empresas y a otros viajeros de negocios en el segmento de los hoteles económicos, aquellos cuya ADR generalmente se ubica entre \$680 M.N. y \$950 M.N.
- *City Suites*, la marca de hoteles de estancias prolongada de la Sociedad, ofrece a los viajeros de negocios habitaciones tipo departamento ampliamente equipadas, a una ADR más alta, que se ubica entre \$900 M.N. y \$1,700 M.N., pero que igualmente se considera dentro del segmento económico.
- *City junior* está orientada a otros profesionistas y viajeros en el segmento de los hoteles budget, cuya ADR generalmente se ubica entre \$550 M.N. y \$720 M.N.

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.

***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 al momento de su constitución en 2002 y han encauzado su crecimiento en número de hoteles a una tasa anual compuesta promedio del 34.3% 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 71 hoteles con un total de 8,092 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 cuenta en conjunto con más de 100 años de experiencia en la industria hotelera, incluyendo como parte de otros grupos empresariales que ocupan posiciones de liderazgo en la misma. 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 ofertas públicas iniciales. Además, la Sociedad cuenta con un equipo gerencial de gran profesionalismo y experiencia en las distintas áreas 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 el hecho de ofrecer sus

productos en forma clasificada bajo tres marcas bien definidas, le ha permitido crear 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 bien orientadas, el uso de medios de distribución y comercialización digital, uso eficaz de las redes sociales, y la formación de alianzas comerciales con las principales aerolíneas, arrendadoras de automóviles y otros negocios, han convertido a la Sociedad en una marca hotelera ampliamente reconocida e identificada con un valor superior y servicios consistentes para los viajeros de negocios 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 *City express* ha sido reconocida como “Marca Notoria” por el IMPI. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tenía celebrados más de 6,700 contratos con cuentas corporativas así como más de 3,600 convenios administrados internamente, mismos que representaron un incremento del 23.0% con respecto al año anterior y representan 42% y 18% de los cuartos noche ocupados respectivamente. 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, cuenta con más de 300,000 afiliados. 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. En 2012, las reservaciones efectuadas por los miembros del programa *City premios* representaron aproximadamente el 22% del total de reservaciones de la Sociedad. La Sociedad considera que la solidez de su programa de lealtad, aunado a que en 2012 aproximadamente el 90% 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 en el segmento de los viajeros de negocios 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 2011, 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 4.2 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 de alta velocidad, desayuno incluido en la tarifa, salas de juntas, centros de negocios y, en el caso de los hoteles *City express* y *City Suites*, además 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 y administración del inventario de habitaciones a nivel cadena, aumentando la probabilidad que los 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 una avanzada tecnología. Por ejemplo, la Sociedad ha creado aplicaciones de Internet y para dispositivos móviles a fin de que sus huéspedes puedan 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 2012 se realizaron por medio del sitio web de la Sociedad o de su aplicación para dispositivos móviles. 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") o Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*, o "EDGE") en cuatro de sus propiedades y está en proceso de certificación en nueve propiedades más de la cadena. 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; y prevé que todos sus hoteles contarán con dicho certificado para 2015.

***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 integrada predominantemente por inversionistas institucionales tales como Morgan Stanley Real Estate Special Situation Fund III (MSSSFIII), el IFC e, indirectamente, algunas administradoras mexicanas de fondos para el retiro ("Afores"). Tanto por sus estándares corporativos como en razón de sus obligaciones contractuales y de otro tipo con sus accionistas extranjeros, desde su origen, la Sociedad ha operado a efecto de demostrar su compromiso, cuidado y responsabilidad en relación con sus prácticas de negocios en general y también en relación con el medio ambiente, el impacto social, la seguridad y sus prácticas societarias. La Sociedad considera que estos estándares la distinguen de la mayoría de los hoteles independientes e incrementa su atractivo para los viajeros de negocios que trabajan en empresas transnacionales.

## **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 la Sociedad consiste en seguir reforzando los cimientos de su plataforma integral de negocios, concentrándose en la construcción de nuevos hoteles tanto propios como en coinversión 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 libres para el desarrollo de proyectos hoteleros nuevos. La Sociedad tiene la intención de incursionar en nuevos territorios geográficos 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. Hoteles City estima que sus inversiones existentes en proyectos así como aquellos que se encuentran en proceso de adquisición actualmente la ayudaran a mantener su cartera de proyectos en desarrollo por los siguientes 24 meses. 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. Una parte sustancial 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. Por lo tanto, la Sociedad planea que los recursos derivados de la Oferta Global se destinen a acelerar el perfil de crecimiento actual de la Sociedad y aprovechar las oportunidades en México y mercados selectos de Latinoamérica. La Sociedad tiene la intención de aprovechar su plataforma operativa actual para incrementar su capacidad de desarrollo a aproximadamente 18 nuevos hoteles por ciclos de 12 meses en los próximos años, así como a realizar adquisiciones estratégicas de hoteles en operación. 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 eficiente 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 atractivo de crecimiento tras la crisis crediticia internacional. De acuerdo a información generada por el INEGI, el PIB del país creció en un 5.3% en 2010, seguido de un 3.9% tanto en 2011 como en 2012, ubicándose en ambos casos por encima de la tasa de crecimiento anual histórica promedio del 3.2% reportada desde 1995. 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. Las prudentes políticas fiscales del país, que en los últimos tres años han propiciado índices de inflación y tasas de interés inferiores al 5.0%, aunadas a su baja razón de deuda como porcentaje del PIB de 27.0% en 2012, han contribuido positivamente a la recuperación del país. 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 Consejo Nacional de Población (CONAPO), más del 50% de la población nacional se ubica en el segmento de menos de 26 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 de SECTUR, los viajeros nacionales representan el 87% de los gastos realizados por el turismo 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 69.0% del inventario de habitaciones en los Estados Unidos, con base en estudios publicados por los departamentos de investigación de bancas de inversión con información de Smith Travel Research. Actualmente, tan sólo cuatro de las cadenas hoteleras que operan en México, entre las que se encuentra una sola cadena internacional, tienen 35 o más hoteles. En contraste, la Sociedad tiene previsto crecer de 71 a 84 hoteles para finales de 2013 y goza 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 tres 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 la crisis económica de 2009. 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 mantener un nivel de RevPAR consistente en sus Hoteles Estabilizados. 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 UAFIDA ajustada, 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 Estabilizados. Al 31 de diciembre de 2012, el 36.6% de los hoteles y el 38.3% de las habitaciones 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 Estabilizados. 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 Estabilizados 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 América Latina mediante oportunidades estratégicas selectas.***

La Sociedad seguirá concentrándose principalmente en su expansión en México, pero también tiene planeado seguir con sus planes de expansión internacional en otros países selectos en los que pueda implementar su modelo de negocios de manera más eficaz. La Sociedad considera que su expansión 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 celebrado contratos de coinversión con 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.

### **Acontecimientos recientes**

- En febrero de 2013, la Sociedad abrió un hotel *City Express* de 109 habitaciones en la ciudad de Chetumal, capital del estado de Quintana Roo.
- En mayo de 2013, la Sociedad cerró la adquisición del hotel *City Express* EBC de 67 habitaciones en la Zona Rosa, Ciudad de México, propiedad de terceros y que anteriormente sólo administraba.
- El 22 de mayo de 2013, la Sociedad celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas mediante la cual se aprobó la Oferta y se aprobó una división (*split*) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad a razón de 3 acciones nuevas por cada acción existente, mismo que se encuentra sujeto a la condición de que la CNBV apruebe la inscripción de las acciones en el RNV y los términos de la Oferta. Una vez que surta efectos dicha división (*split*), el número de acciones representativas del capital social ascenderá a aproximadamente 192 millones de acciones. Para efectos de ilustrar los efectos de dilución derivados de la Oferta y los intereses de los accionistas después de la Oferta, este prospecto asume que dicha división (*split*) de acciones ha surtido efectos. Véase “Dilución” y “Principales accionistas y Accionistas Vendedores”.
- En mayo de 2013, la Sociedad celebró ciertos contratos de compraventa y suscripción para adquirir la participación de sus socios en las tres coinversiones de la Sociedad para obtener el 100% de (i) Sac Be Ventures, LLC, para desarrollar hoteles en Centro América y Colombia,

incluyendo el hotel *City Express* de 134 habitaciones en San José, Costa Rica; (ii) la subsidiaria propietario del hotel *City Express* de 137 habitaciones Reforma “El Ángel” en la Ciudad de México y (iii) PHCE. En virtud de dichos contratos de compraventa y suscripción, inmediatamente antes de la consumación de la Oferta Global, la Sociedad adquirirá las participaciones minoritarias de dichos socios en las subsidiarias correspondientes a cambio de una participación en el capital de la Sociedad (las “Operaciones Roll-Up”). De conformidad a los contratos de dichas adquisiciones, se acordó con cada uno de dichos socios de la Sociedad, el pagar como contraprestación por sus participaciones en cada una de las coinversiones, el precio de la transacción a través de la entrega del número de acciones de la Sociedad que resulten de dividir el valor de cada una de estas operaciones entre el precio de colocación de \$24.00 M.N. por Acción, precio al que se llevó a cabo la Oferta en México. En virtud de lo anterior, se suscribieron y pagaron, inmediatamente previo a la realización de la Oferta en México 12,185,724 Acciones. Tomando en consideración que la Sociedad ha consolidado históricamente sus resultados de operación con los de sus subsidiarias, la Sociedad no espera que las Operaciones Roll-Up tengan impacto alguno en sus resultados de operación.

- En junio de 2013, la Sociedad inaugurará un proyecto de uso mixto en Santa Fe, Ciudad de México, que consiste en un *City express* de 160 habitaciones, un *City Suites* de 41 habitaciones y un área comercial y de oficinas en la planta baja. El área comercial se ha arrendado por completo a terceros que prestan servicios que complementan el negocio hotelero, y el espacio de oficinas va a ser ocupado por la oficina central de la Sociedad. La Sociedad considera que la consolidación de la oficina central de la misma le permite eliminar gastos relacionados con rentas derivados de la actividad de la oficina central de la Sociedad en la Ciudad de México e incrementar las eficiencias de productividad al tener a las áreas corporativas, financieras, administrativas, de desarrollo, de operaciones, de sistemas, de ventas y de mercadotecnia en el mismo edificio. Adicionalmente, dicha oficina central podrá cubrir las necesidades de la Sociedad de los próximos cinco años.

## **Oficinas**

Las oficinas principales de la Sociedad están ubicadas en Juan Salvador Agraz 69, Piso 12, Col. Zedec Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, 05300 México, D.F. El número de teléfono de dichas oficinas es el +(55) 5249-8050. La dirección de la página web de la Sociedad es [www.hotelescity.com](http://www.hotelescity.com).

## LA OFERTA GLOBAL

*A continuación se incluye un breve resumen de los principales términos y condiciones de la Oferta Global. Para una descripción más detallada de las acciones de la Sociedad, véase la sección “Descripción del capital y los estatutos sociales de la Sociedad”.*

Emisora.....	Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.
Clave de pizarra .....	“HCity”.
Accionistas Vendedores .....	Luis Eduardo Barrios Sánchez, Harald Feldhaus Herrmann, Juan Luis Elek Klein, Rafael Moreno Valle Suárez, Rafael Moreno Valle Rosas, Joel Zorrilla Vargas, Victor Zorrilla Vargas, Armando J. García Segovia, Alberto Ignacio Sánchez Palazuelos, Jorge García Segovia, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez, Luis Emilio Azcárraga Pérez, Claudia del Carmen Azcárraga Bortoni, Mauricio Román Azcárraga Bortoni, Stefan Ricardo Maldonado Sent, Oliver Carlos Maldonado Sent, Melanie Gisela Maldonado Sent, Gerardo Andrés López Angulo, Daniela Cristina López Angulo, Bárbara Verónica López Angulo, Carlos Bracho González y Fideicomiso 851-00587, ALAC Belgium Holding Company NV, International Finance Corporation, Wamex Participaciones, S.A.P.I. de C.V., Multinational Industrial Fund II, L.P., Vaarn BBVA, Jardenne Corporation, S.á.r.l. y Fideicomiso Irrevocable Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número F/00618.
Tipo de valor .....	Acciones ordinarias Serie Única, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital de la Sociedad. Para una descripción más detallada de las Acciones, véase la sección “Descripción del capital y los estatutos sociales de la Sociedad”.
Tipo de oferta.....	Oferta pública inicial mixta, consistente en una oferta pública primaria de suscripción de hasta 38,716,538 Acciones (incluyendo las 9,547,826 Acciones materia de la Opción de Sobreasignación Nacional), realizada por la Sociedad a través de la BMV; y en una oferta pública secundaria de venta de hasta 34,483,462 Acciones, realizada por los Accionistas Vendedores en México a través de la BMV.

La Oferta Nacional forma parte de una Oferta Global simultánea, ya que la Sociedad también está realizando una oferta privada de suscripción de hasta 48,283,462 Acciones (incluyendo las 6,297,842 Acciones materia de la Opción de Sobreasignación Internacional) (a) en los Estados Unidos, al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 y (b) en otros mercados de valores extranjeros, al amparo del Reglamento S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables en cada uno de los países donde se realiza dicha oferta, excluyendo en ambos casos las Acciones materia de las Opciones de Sobreasignación.

El número de Acciones materia de la Oferta Nacional y la Oferta Internacional, respectivamente, puede variar una vez concluida la Oferta Global debido a la redistribución de las mismas entre los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Internacionales. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México podrán, más no estarán obligados, a realizar operaciones de estabilización. Véase la sección “Plan de distribución”.

Precio de colocación.....	\$24.00 M.N. por Acción.
Bases para la determinación del precio.....	Las bases para la determinación del precio definitivo de colocación de las Acciones incluyeron, entre otras, (i) la situación financiera y operativa de la Sociedad, (ii) el potencial para generación futura de flujos y de UAFIDA ajustada de la Sociedad, (iii) los múltiplos de otras empresas pertenecientes a la industria hotelera que cotizan en la BMV y en otros mercados internacionales, y (iv) las condiciones generales de mercado al momento de la Oferta Global.
Depositorio.....	Los títulos representativos de las Acciones están depositados en Indeval.

Monto de la Oferta Nacional:

Incluyendo el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Nacional.....	
Oferta Primaria Nacional .....	\$ 929,196,912.00 M.N.
Oferta Secundaria Nacional.....	\$ <u>827,603,088.00 M.N.</u>
Total de la Oferta Nacional .....	\$ 1,756,800,000.00 M.N.
Sin incluir la Opción de Sobreasignación Nacional .....	
Oferta Primaria Nacional .....	\$ 700,049,088.00 M.N.
Oferta Secundaria Nacional.....	\$ <u>827,603,088.00 M.N.</u>
Total de la Oferta Nacional .....	\$ 1,527,652,176.00 M.N.

Monto de la Oferta Global:

Incluyendo el ejercicio completo de las

Opciones de Sobreasignación.....

Oferta Nacional.....	\$	1,756,800,000.00 M.N.
Oferta Internacional .....	\$	<u>1,158,803,088.00 M.N.</u>
Total de la Oferta Global.....	\$	2,915,603,088.00 M.N.

Sin incluir las Opciones de Sobreasignación.

Oferta Nacional.....	\$	1,527,652,176.00 M.N.
Oferta Internacional .....	\$	<u>1,007,654,880.00 M.N.</u>
Total de la Oferta Global.....	\$	2,535,307,056.00 M.N.

Número de Acciones y porcentaje del capital  
materia de la Oferta Global:

Incluyendo el ejercicio completo de las

Opciones de Sobreasignación.....

	No. de Acciones	% del capital
Oferta Nacional.....	73,200,000	25.16%
Oferta Internacional .....	48,283,462	16.59%
Total de la Oferta Global.....	<u>121,483,462</u>	<u>41.75%</u>

Sin incluir las Opciones de Sobreasignación.

	No. de Acciones	% del capital
Oferta Nacional.....	63,652,174	23.14%
Oferta Internacional .....	41,985,620	15.26%
Total de la Oferta Global.....	<u>105,637,794</u>	<u>38.40%</u>

Estructura del capital:

Antes de la Oferta Global:

Capital social	No. de Acciones	Monto
Fijo.....	300	\$50,000.00
Variable .....	203,956,827 <sup>(1)</sup>	\$2,064,542,189.06
Total.....	<u>203,957,127<sup>(1)</sup></u>	<u>\$2,064,592,189.06</u>

Después de la Oferta Global:

Incluyendo el ejercicio completo de las

Opciones de Sobreasignación.....

Capital social	No. de Acciones <sup>(2)</sup>	Monto
Fijo .....	300	\$50,000.00
Variable .....	290,956,827 <sup>(1)</sup>	\$3,993,902,699.41
Total .....	<u>290,957,127<sup>(1)</sup></u>	<u>\$3,993,952,699.41</u>

Sin incluir las Opciones de

Sobreasignación .....

Capital social	No. de Acciones <sup>(2)</sup>	Monto
Fijo .....	300	\$50,000.00
Variable .....	275,111,159 <sup>(1)</sup>	\$3,642,500,361.88
Total .....	<u>275,111,459<sup>(1)</sup></u>	<u>\$3,642,550,361.88</u>

(1) Incluye 6,517,092 acciones suscritas y parcialmente pagadas.

(2) Después de la Oferta Global, asumiendo el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación, permanecerán 17,265,711 Acciones en la tesorería de la Sociedad, las cuales se tiene la intención de cancelar una vez concluida la Oferta Global.

En cada caso de la estructura de capital se incorpora, la división (*split*) de acciones de la Sociedad aprobada el 22 de mayo de 2013 y el efecto de dilución pleno derivado de la emisión, suscripción y pago de 12,185,724 Acciones relacionadas con las Operaciones de Roll-Up. Véase la sección “Resumen – Acontecimientos recientes”.

Capitalización y endeudamiento ..... Véase la sección “Capitalización”.

Opciones de Sobreasignación..... La Sociedad ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Líderes en México y a los Intermediarios Internacionales ciertas opciones para adquirir hasta 9,547,826 Acciones y hasta 6,297,842 Acciones adicionales, respectivamente, al precio de colocación inicial, para cubrir las sobreasignaciones efectuadas en la Oferta Nacional y la Oferta Internacional, respectivamente, si las hubiere.

Los Accionistas Vendedores no han otorgado opciones de sobreasignación a los Intermediarios Colocadores Líderes en México.

Las Opciones de Sobreasignación estarán vigentes durante un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha en la que se determina el precio de las Acciones. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México podrán ejercer la Opción de Sobreasignación Nacional a un precio igual al precio de colocación, en una sola exhibición. Para una descripción detallada del mecanismo aplicable a las Opciones de Sobreasignación, véase la sección “Plan de distribución”.

Fecha de oferta..... 13 de junio de 2013.

Fecha de cierre del libro ..... 13 de junio de 2013.

Fecha de registro en la BMV ..... 14 de junio de 2013.

Fecha de liquidación ..... 19 de junio de 2013.

La Oferta Internacional se liquidará en la misma fecha que la Oferta Nacional.

Forma de liquidación..... Las Acciones materia de la Oferta Nacional se liquidarán en efectivo mediante registros en libros a través del sistema de liquidación y custodia de Indeval. Se estima que los compradores iniciales recibirán sus Acciones en forma de registros en libros en las oficinas de Indeval en la Ciudad de México, Distrito Federal, el 19 de junio de 2013.

Destino de los recursos.....	<p>Los recursos netos que la Sociedad obtendrá como resultado de la suscripción y pago de las Acciones materia de la porción primaria de la Oferta Global ascenderán a \$1,950,667,984.02 M.N., después de deducir las comisiones y los gastos estimados de la Oferta Global, considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación, y de \$1,583,682,313.14 M.N., después de deducir las comisiones y los gastos estimados de la Oferta Global, sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación, en cada caso, al precio de colocación de \$24.00 M.N. por Acción.</p> <p>La Sociedad tiene planeado utilizar los recursos netos derivados de la porción primaria de la Oferta Global en su totalidad para, en mayor medida y de forma prioritaria, continuar con sus planes de crecimiento y expansión en el número de nuevos hoteles de la cadena, incluyendo el desarrollo, puesta en marcha, operación y comercialización de futuros proyectos hoteleros en las regiones en las que opera Hoteles City, 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, en menor medida, continuar con la adquisición selectiva tanto de participaciones minoritarias en hoteles bajo el esquema de coinversión como en la adquisición de hoteles de terceros en ubicaciones estratégicas, así como para fines corporativos de carácter general. Véase la sección “Destino de los Recursos”.</p> <p>La Sociedad no recibirá porción alguna de los recursos derivados de la colocación de las Acciones ofrecidas en venta por los Accionistas Vendedores a través de la Oferta Secundaria Nacional.</p>
Política de dividendos .....	Para una descripción de la política de dividendos de la Sociedad, véase la sección “Dividendos y política de dividendos”.
Derechos de voto.....	Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus tenedores derechos de voto plenos, incluyendo el derecho a emitir un voto por acción en todas las asambleas generales de accionistas. Para una descripción detallada de dichos derechos, véase la sección “Descripción del capital y los estatutos sociales de la Sociedad”.
Accionistas Vendedores .....	Después de la Oferta Global, los Accionistas Vendedores tendrán 157,287,941 de las Acciones en circulación. Véase la sección “Principales Accionistas y Accionistas Vendedores”.

Posibles adquirentes .....	Las Acciones podrán ser adquiridas por personas físicas y morales mexicanas y extranjeras, incluyendo instituciones de crédito, casas de bolsa, instituciones y sociedades mutualistas de seguros, instituciones de fianzas, organizaciones auxiliares de crédito, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y fondos de pensiones, jubilaciones y primas de antigüedad, cuando la legislación aplicable y el régimen de inversión del adquirente lo prevea expresamente.
Restricciones de venta .....	La Sociedad, los directivos y los Accionistas Vendedores han acordado, sujeto a ciertas excepciones, que por el periodo de 180 días con posterioridad a la fecha del presente Prospecto, no emitirán, ofertarán, venderán, prometerán la venta, otorgarán en prenda o de cualquier otra manera dispondrán de ninguna Acción representativa del capital social de la Sociedad, o cualquier otro valor que las represente, salvo consentimiento expreso de los representantes. Véase la sección “Plan de Distribución”.
	Adicionalmente, los actuales accionistas de la Sociedad celebraron un convenio a través del cual acordaron ciertas restricciones relacionadas con la venta de sus acciones durante un periodo máximo de 780 días a partir de la fecha de la Oferta Global. Véase la sección “Principales accionistas y Accionistas Vendedores”.
Disposiciones tendientes a evitar el cambio de control.....	Conforme a los estatutos sociales de la Sociedad, en ciertos casos se requiere la previa autorización del Consejo de Administración o la asamblea de accionistas de la Sociedad para llevar a cabo la adquisición de Acciones de la Sociedad o para celebrar acuerdos de voto respecto de las mismas. Ver “Descripción del capital social y los estatutos sociales de la Sociedad – Disposiciones tendientes a evitar los cambios de control”.
Intermediarios Colocadores Líderes en México ..	Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
Intermediarios Colocadores Internacionales.....	Morgan Stanley & Co. LLC, Citigroup Global Markets Inc. y Merrill Lynch Pierce, Fenner & Smith, Inc.
Institución para el Depósito de Valores .....	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.



Régimen fiscal.....	El régimen fiscal aplicable a la enajenación de las Acciones a través de la BMV por personas físicas y morales residentes en México y/o en el extranjero está previsto en los artículos 24, 60, 109, 154, 190 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
Aprobación de la Oferta Global .....	Por medio de la Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de abril de 2013, se aprobó la emisión de los títulos de acciones objeto de la Oferta Global y el correspondiente aumento de capital, sujeto a la realización de la Oferta Global. Los actos necesarios para llevar a cabo la Oferta Global, incluyendo, sin limitación (i) la inscripción de las Acciones en el RNV y en el listado de valores de la BMV, (ii) la ratificación del aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad mediante la correspondiente emisión de las Acciones objeto de la Oferta Global, y (iii) la reforma total de los estatutos sociales de la Sociedad para dar cumplimiento a lo previsto en la LMV, incluyendo la adopción por la Sociedad de la modalidad de sociedad anónima bursátil, fueron aprobados por la Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de fecha 22 de mayo de 2013, quedando su eficacia sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones.
Múltiplos de colocación .....	Los Intermediarios Colocadores Líderes en México calcularon los múltiplos (i) de la Sociedad, considerando el precio de colocación y los Estados Financieros; y (ii) del sector hotelero y el mercado, con base en la información financiera presentada a la BMV al 13 de junio de 2013 y los precios de cierre reportados por la misma a dicha fecha.

Múltiplos de colocación		
	Antes de la Oferta Global	Después de la Oferta Global
Hoteles City Express <sup>(1)</sup> :		
Precio/utilidad.....	140.98	190.16
Precio/valor en libros .....	1.81	1.54
Valor Empresa/UAFIDA .....	23.22	29.06
Sector hotelero <sup>(2)</sup> :		
Precio/utilidad.....	37.75	--
Precio/valor en libros .....	1.47	--
Valor Empresa/ UAFIDA .....	24.99	--

- (1) Calculado por los Intermediarios Colocadores Líderes en México considerando el precio de colocación, el número de Acciones en circulación y los Estados Financieros.
- (2) Calculado por los Intermediarios Colocadores Líderes en México con base en la información disponible de la BMV al 13 de junio de 2013.

Aprobación y Registro en el RNV .....	La CNBV ha autorizado la realización de la Oferta Nacional y, en lo aplicable, la Oferta Internacional mediante oficio número 153/6820/2013 de fecha 11 de junio de 2013. La totalidad de las Acciones representativas del capital social de la Sociedad han quedado registradas en el RNV que mantiene la CNBV con el número 3425-1.00-2013-001.
Inscripción .....	La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Sociedad o la exactitud o veracidad de la información contenida en este prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, se hubieren realizado en contravención de la legislación aplicable.
Listado .....	<p data-bbox="760 688 1435 751">Las Acciones cotizarán en la BMV bajo la clave de pizarra "HCITY".</p> <p data-bbox="760 785 1435 911">Además, la Sociedad ha solicitado el listado de las Acciones para su cotización en la BMV; y a partir de su fecha de registro en la BMV podrán ser objeto de cotización.</p> <p data-bbox="760 945 1435 1138">Con anterioridad a la Oferta Global no ha existido mercado público alguno para las Acciones de la Sociedad en México, los Estados Unidos u otros países. La Sociedad no puede garantizar que se desarrollará un mercado secundario para sus Acciones o que, de llegar a desarrollarse, dicho mercado se sostendrá.</p>

## RESUMEN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA Y LA INFORMACIÓN OPERATIVA

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 las secciones “Presentación de cierta información financiera” y “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”, y con los Estados Financieros incluidos en este prospecto. Los Estados Financieros Auditados y los Estados Financieros Intermedios están preparados de conformidad con las IFRS.

	Por los periodos de 3 meses que terminaron el 31 de marzo			Por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2013	2013	2012	2012	2011	2010
	(En miles de USD)(1)	(En miles de pesos)		(En miles de pesos)		
<b>Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales</b>						
Ingresos por operación hotelera .....	\$ 18,844.7	\$ 232,818.4	\$ 198,075.1	\$ 890,715.7	\$ 686,767.1	\$ 573,913.9
Ingresos por administración a terceros.....	613.7	7,582.5	6,076.1	41,487.6	28,280.9	29,440.9
Ingresos totales .....	19,458.4	240,400.9	204,151.2	932,203.3	715,048.0	603,354.8
Costos y gastos de operación hotelera.....	10,338.4	127,727.0	114,414.8	502,353.3	409,821.0	325,682.3
Gastos de administración y ventas.....	3,106.1	38,374.3	28,848.8	147,540.8	113,155.0	103,070.4
Gastos por depreciación.....	2,989.5	36,933.9	33,093.0	144,498.5	107,750.8	89,248.2
Costos y gastos totales.....	16,434.0	203,035.1	176,356.6	794,392.6	630,726.8	518,000.9
Gastos por apertura de hoteles .....	289.5	3,576.3	2,802.4	12,277.5	13,527.4	6,506.3
Otros gastos .....	(142.2)	(1,756.6)	(2,221.0)	2,594.1	2,380.1	9.8
Utilidad consolidada de operación.....	2,877.2	35,546.2	27,213.2	122,939.0	68,413.6	78,837.8
Gasto por intereses .....	1,879.2	23,216.5	16,385.4	(97,480.6)	(81,348.6)	(68,050.4)
Ingreso por intereses .....	(230.5)	(2,847.3)	(3,351.5)	17,264.6	13,186.0	6,218.9
Resultado cambiario—neto .....	179.4	2,216.5	12,434.8	(10,137.5)	14,794.7	(4,936.1)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados .....	(38.1)	(470.6)	374.6	(1,435.3)	1,701.1	1,471.2
Utilidad antes de impuestos a la utilidad .....	1,087.1	13,431.1	1,369.9	31,150.2	16,746.9	13,541.4
Impuestos a la utilidad.....	217.4	2,686.2	(246.8)	5,557.8	6,743.8	1,203.4
Utilidad consolidada del año .....	869.7	10,744.9	1,616.4	25,592.3	10,003.1	12,337.8
Otros resultados integrales, netos de impuesto sobre la renta:						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras.....	(859.6)	(10,619.7)	(2,883.0)	(3,765.6)	5,979.3	-
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados .....	-	-	(42.7)	(170.9)	113.6	222.2
Efecto de impuestos diferidos de pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleado .....	-	-	(4.3)	(17.2)	32.6	(66.7)
Otros resultados integrales .....	(859.6)	(10,619.7)	(2,930.0)	(3,953.7)	6,125.5	155.5
Utilidad integral consolidada del año .....	\$ 10.1	\$ 125.2	\$ (1,313.6)	\$ 21,638.7	\$ 16,128.5	\$ 12,493.4

(1) De conformidad al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México al 27 de marzo de 2013, publicado el 1 de abril de 2013 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; es decir, \$12.35 M.N. por USD\$1.00.

	Por los periodos de 3 meses que terminaron el 31 de marzo		Por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2013	2013	2012	2011	2010
	(En miles de USD)(1)	(En miles de pesos)	(En miles de pesos)		
Estados consolidados de posición financiera					
Activo					
Activo circulante:					
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido .....	\$ 36,729.8	\$ 453,782.6	\$ 555,008.6	\$ 571,182.9	\$ 896,108.2
Cuentas por cobrar, neto .....	4,189.6	51,761.1	43,325.0	32,199.0	22,298.6
Impuestos por recuperar—principalmente impuesto al valor agregado .....	8,657.1	106,955.2	121,930.1	85,093.7	37,964.2
Pagos anticipados .....	3,278.9	40,509.8	36,689.8	37,915.7	26,116.8
<b>Total de activo circulante .....</b>	<b>52,855.5</b>	<b>653,008.6</b>	<b>756,953.6</b>	<b>726,391.3</b>	<b>982,487.8</b>
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas, neto .....	374,933.2	4,632,149.5	4,494,785.8	3,881,235.8	3,097,394.2
Depósitos en garantía .....	234.6	2,897.8	2,897.8	2,396.7	1,734.8
Otros activos .....	7,795.0	96,303.5	108,122.7	8,681.9	-
Instrumentos financieros derivados .....	11.0	136.0	344.0	2,700.1	2,195.7
<b>Total del activo .....</b>	<b>435,829.2</b>	<b>5,384,495.4</b>	<b>5,363,104.0</b>	<b>4,621,405.8</b>	<b>4,103,799.9</b>
Pasivos y capital contable					
Pasivo circulante:					
Porción circulante de los préstamos bancarios .....	7,701.9	95,153.6	86,688.4	55,844.5	55,893.7
Cuentas por pagar a proveedores .....	3,898.5	48,164.5	47,750.6	38,410.8	25,770.1
Otros impuestos y gastos acumulados y otros pasivos .....	6,001.7	74,149.1	85,836.8	31,828.2	27,263.0
Instrumentos financieros derivados .....	10.4	129.0	262.9	1,183.6	2,380.4
Impuestos a la utilidad por pagar .....	680.3	8,404.4	10,387.4	8,349.7	7,159.3
Beneficios a los empleados .....	32.2	397.9	6,067.3	4,871.1	992.1
<b>Total del pasivo circulante .....</b>	<b>18,325.0</b>	<b>226,398.4</b>	<b>236,993.4</b>	<b>140,487.9</b>	<b>119,458.6</b>
Préstamos bancarios .....	130,094.6	1,607,267.1	1,625,551.1	1,049,320.5	684,333.3
Ingresos diferidos .....	1,496.3	18,485.8	17,851.2	13,234.2	9,057.0
Beneficios a los empleados .....	86.4	1,607.4	1,033.4	465.4	300.4
Impuestos a la utilidad diferidos .....	17,959.6	221,883.9	224,713.5	248,381.0	260,846.6
<b>Total del pasivo .....</b>	<b>167,961.9</b>	<b>2,075,102.5</b>	<b>2,106,142.7</b>	<b>1,451,889.0</b>	<b>1,073,995.9</b>
Capital contable					
Participación controladora:					
Capital social .....	58,030.4	716,942.8	716,942.8	716,942.8	716,942.8
Prima en suscripción de acciones .....	86,948.9	1,074,219.2	1,074,219.2	1,074,219.2	1,074,219.2
Utilidades retenidas .....	51,315.9	633,987.8	651,702.8	644,867.5	623,370.1
Otros resultados integrales .....	(501.1)	(6,191.2)	1,187.2	3,211.4	139.0
<b>Total de la participación controladora .....</b>	<b>195,794.2</b>	<b>2,418,958.6</b>	<b>2,444,052.0</b>	<b>2,439,240.9</b>	<b>2,414,671.1</b>
Participación no controladora .....	72,073.1	890,434.3	812,909.2	730,275.9	615,132.9
<b>Total del capital contable .....</b>	<b>267,867.3</b>	<b>3,309,392.9</b>	<b>3,256,961.3</b>	<b>3,169,516.8</b>	<b>3,029,804.0</b>
<b>Total .....</b>	<b>\$ 435,829.2</b>	<b>\$ 5,384,495.4</b>	<b>\$ 5,363,104.0</b>	<b>\$ 4,621,405.8</b>	<b>\$ 4,103,799.9</b>

(1) De conformidad al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México al 27 de marzo de 2013, publicado el 1 de abril de 2013 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; es decir, \$12.35 M.N. por USD\$1.00.

	Por los periodos de 3 meses que terminaron el 31 de marzo			Por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2013	2013	2012	2012	2011	2010
	(En miles de USD)(1)	(En miles de pesos)		(En miles de pesos)		
Información financiera no reconocida por las IFRS						
UAFIDA ajustada(2)	6,156.1	76,056.3	63,108.6	279,715.0	189,691.8	174,592.3

(1) De conformidad al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México al 27 de marzo de 2013, publicado el 1 de abril de 2013 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; es decir, \$12.35 M.N. por USD\$1.00.

(2) Para analizar la reconciliación entre la utilidad de operación y la UAFIDA ajustada de la Sociedad, véase la sección "Reconciliación de la UAFIDA ajustada".

	Al y por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2012	2011	2010
<b>Información operativa</b>			
Número de hoteles al final del año .....	71	62	50
Número de habitaciones al final del año.....	8,092	6,973	5,562
Crecimiento en habitaciones (%) .....	16.0%	25.4%	11.4%
Índice promedio de ocupación .....	56.8%	54.8%	56.7%
ADR (en pesos) .....	\$683	\$668	\$654
RevPAR (en pesos).....	\$388	\$366	\$371
<b>Información operativa de Hoteles Estabilizados</b>			
Número de Hoteles Estabilizados al final del año.....	45	35	26
Índice promedio de ocupación .....	59.8%	59.4%	61.9%
ADR (en pesos) .....	\$691	\$682	\$676
RevPAR (en pesos).....	\$413	\$405	\$418
(En miles de pesos, a menos que se indique lo contrario)			
Ingresos.....	\$766,608.9	\$557,371.7	\$444,131.0
Costos de operación.....	\$454,294.8	\$326,531.6	\$254,975.4
Utilidad imputable a los Hoteles Estabilizados .....	\$312,314.1	\$230,840.1	\$189,155.5

## 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 prospecto 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 aquellos 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.*

### **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 en los países en los que opera la Sociedad;
- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento en los mercados y segmentos en los que participa la Sociedad;
- los atractivos y/o atributos ofrecidos por los hoteles de la Sociedad a sus huéspedes, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, amenidades, ADR, entre otros;
- el impacto de la inseguridad y la actividad criminal en el número, flujo y destino de viajes de negocios;
- el exceso de oferta o la contracción de la demanda de hoteles 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 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 y su impacto en la industria hotelera.

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 menos uno 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 reciente crisis financiera a nivel global, como quedó de manifiesto por la disminución del 6.0% en el PIB 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. 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 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 es sumamente competitiva; y en el supuesto de que Hoteles City no logre competir exitosamente, su situación financiera y sus resultados de operación podrían verse afectados.*

La industria hotelera es sumamente competitiva. Hoteles City está orientado al segmento de los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, en el cual compete principalmente con otras cadenas hoteleras y con hoteles independientes con base en factores de ubicación, tarifas de las

habitaciones, capacidad comercial y de distribución, reconocimiento de marca, calidad de la habitación y niveles de servicio. Además, Hoteles City 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 Colombia, Chile, Perú y Costa Rica. Es posible que algunos de estos competidores, incluyendo los que están afiliados a grandes cadenas, cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo, muy superiores a los de Hoteles City. Más aún, Hoteles City compite con el resto de los hoteles 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 pertenecientes a otros segmentos. También cabe la posibilidad de que los competidores de Hoteles City 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.

La principal estrategia de negocios de Hoteles City 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 en México. 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 tiene la intención de crecer mediante el aumento en el número de hoteles de su propiedad, una porción de sus operaciones actuales involucra el arrendamiento y la administración de hoteles pertenecientes a terceros y compite con otras entidades interesadas en las mismas propiedades. Aunque en el pasado Hoteles City 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. 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.

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

La Sociedad ha implementado una estrategia de crecimiento acelerado de sus operaciones hoteleras. Además de los nueve hoteles que iniciaron operaciones en México en 2012, en el mes de noviembre la Sociedad abrió su primer hotel en el extranjero, en San José, Costa Rica, en conjunto con un coinversionista; y sus próximos proyectos incluyen el desarrollo de hoteles en México en mayor medida, además de Colombia y Chile. La capacidad de Hoteles City 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 de propiedades. Además, la Sociedad ha celebrado ciertos contratos de coinversión en relación con sus operaciones 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 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; 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 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 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 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 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 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 se centra en el desarrollo 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. Sin embargo, los proyectos de desarrollo y construcción 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 ocupación y demás autorizaciones 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 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 de obtener financiamiento a través de capital o deuda en términos satisfactorios para consumir una determinada adquisición o un proyecto de desarrollo; y
- la capacidad de lograr Índices de Ocupación aceptables tras la conclusión de la construcción.

Estos riesgos podrían ocasionar retrasos o generar gastos imprevistos de carácter significativo y, en algunos casos, impedir la conclusión de un proyecto en desarrollo o construcción tras su inicio, provocando que su nivel de rentabilidad sea inferior al proyectado o que el proyecto no sea rentable y, en consecuencia, afectando 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, las disposiciones en materia de protección de datos, así como con las especificaciones establecidas por terceros tales como los operadores de tarjetas de débito y crédito. 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. La Sociedad también tiene la intención de comprar las participaciones minoritarias de los socios de ciertos hoteles en coinversión. 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 mexicanas como las tasas de interés y demás términos y condiciones aplicables, no suelen ser competitivos con los

de otros países como los Estados Unidos y otros mercados desarrollados. Los hechos acaecidos recientemente, incluyendo la quiebra o proximidad a la quiebra de diversas instituciones financieras y la contracción de la liquidez y disponibilidad de capital, han limitado el acceso a créditos e incrementado los costos del financiamiento para efectuar inversiones en la industria hotelera. 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 2012, la deuda total de la Sociedad, a través de sus subsidiarias, ascendía a \$1,712.2 millones. Aproximadamente \$86.7 millones constituía deuda a corto plazo (incluyendo la porción circulante de la deuda a largo plazo), en tanto que \$1,625.6 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 pueden 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 refinar.

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 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 2012, la Sociedad tenía pasivos financieros que devengaban intereses a tasas variables por un monto total de \$1,551.7 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 está sujeta a leyes, ordenamientos y reglamentos en materia fiscal y ambiental, sobre facilidades de acceso para personas discapacitadas, la igualdad de oportunidades en el empleo y la salud y seguridad en el lugar de trabajo, 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. La Sociedad no puede predecir si estas reformas incrementarán los costos y gastos laborales o tendrán un efecto en los términos y condiciones estipulados en sus contratos laborales o en las condiciones de trabajo de sus empleados. 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 al 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 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. 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, 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 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 a la legislación en materia ambiental o el descubrimiento de contingencias ambientales actualmente desconocidas, podría tener un efecto adverso y significativo en la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad. Véase la sección “Descripción del Negocio - Regulación”.

***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 otro 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. Estos impuestos prediales podrían aumentar como resultado de los cambios 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. 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, no obstante sus hoteles tuvieron capacidad de mantener sus operaciones y en todo caso recuperarlas a condiciones normales de operación en tiempos adecuados. Si se presentaran sucesos similares relacionados con el clima en el futuro, Hoteles City 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 2012, la Sociedad era coinversionista en 21 hoteles en México. Además, recientemente la Sociedad celebró ciertos contratos de coinversión para la apertura de hoteles en Colombia, 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 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 2012, la Sociedad administraba 13 hoteles propiedad de terceros bajo contratos de administración y 4 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, si la Sociedad incumple con alguna de sus obligaciones principales. Además, la Sociedad arrienda y administra otros diez hoteles. 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.

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 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 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 debe capacitar continuamente a su personal gerencial y demás empleados, de manera que los mismos cuenten con conocimientos actualizados en relación con 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, 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 para revisar oportunamente sus contratos colectivos de trabajo, podría tener un efecto adverso en los ingresos y la rentabilidad de la Sociedad.



Hoteles City también depende en gran medida del talento y la 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 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 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 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 sus operaciones en tiempo real a todo lo largo de su cadena y para desarrollar de manera exitosa sus actividades corporativas y financieras, depende de la operación ininterrumpida de sus sistemas de tecnología de información. Estos sistemas incluyen servidores que controlan las funciones de administración, contabilidad, tesorería, presupuesto y planeación tanto a nivel hotel como a nivel oficina central, la presentación de reportes, el sistema de reservaciones y las funciones de soporte administrativo. Cualquier daño o falla en estos sistemas podría afectar la eficiencia, consistencia y calidad de los servicios ofrecidos por la Sociedad, 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. 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 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.

*Es posible que Hoteles City 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 tiene planeado seguir concentrándose en el desarrollo y construcción de nuevos hoteles, podría efectuar 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 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 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 tras su adquisición;
- el costo o la cantidad de tiempo involucrado en su reconstrucción o remodelación podrían exceder de lo presupuestado;
- el proyecto podría distraer la atención del equipo directivo de Hoteles City, de las operaciones existentes de la misma; y
- es posible que Hoteles City no logre reintroducir el hotel bajo sus marcas o reposicionarlo en los segmentos a los que está orientada.

Si Hoteles City no logra consumir 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 de viajes de Metadata que investigan, planean y reservan una amplia gama de productos de viaje, ha ido en aumento al facilitar las reservaciones de hotel a través de Internet. A medida que aumente el porcentaje de reservaciones efectuadas a través de Internet, estos intermediarios podrían adquirir un mayor poder de negociación para obtener mayores comisiones o tarifas de habitación más bajas. 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, sus actividades y su rentabilidad podrían verse afectadas.

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

Hoteles City 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; 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 pueda renegociar, modificar o extender los términos de dichos contratos en términos y condiciones que sean satisfactorios para la Sociedad. Hoteles City 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 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, la 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, 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.

***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 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 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 la Oferta Global. 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.***

Diez 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 adquiera 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 2012, la Sociedad tenía 13 hoteles administrados, que representaban el 18.3% de su número total de habitaciones; y cuatro hoteles bajo contratos de franquicia, que representaban aproximadamente el 5% 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 prospecto, 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 Costa Rica está denominada en dólares y 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 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. Hoteles City 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 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 reciente crisis financiera y recesión económica a nivel global han tenido graves consecuencias para la economía nacional, que, según datos del INEGI, en 2009 experimentó una disminución del 6.0% en términos del PIB. La economía nacional atraviesa actualmente un período de recuperación, reportando un crecimiento del 5.3% en términos del PIB en 2010, y del 3.9% tanto en 2011 como en 2012. No obstante lo anterior, la Sociedad no puede garantizar que esta recuperación 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.***

A partir de la crisis de 2008, la gran 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 mejoría en 2010, 2011 y 2012 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, 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 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. Como todo cambio de administración, este cambio podría dar lugar a reformas legislativas y reglamentarias y en las políticas gubernamentales, lo cual podría 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. 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, los cuales pueden tener un impacto significativamente adverso en los resultados de operación de Hoteles City. 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 y Veracruz. Este incremento en la violencia ha dado lugar al deterioro del entorno del sector de negocios 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.

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 \$9.91 M.N. por USD\$1.00, reportado el 6 de agosto de 2008; y el tipo de cambio más alto fue de \$15.36 M.N. por USD\$1.00, reportado el 3 de marzo de 2009. El tipo de cambio vigente el 31 de diciembre de 2012 fue de \$12.99 M.N. por USD\$1.00 y al 27 de marzo de 2013 fue de \$12.35 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, en los últimos años los precios de los valores tanto de deuda como de capital en México disminuyeron sustancialmente como resultado de acontecimientos ocurridos en las economías de Rusia, Asia, Brasil y los estados miembros de la Unión Europea incluyendo, particularmente, Grecia. Más recientemente, los problemas experimentados por el mercado crediticio de los Estados Unidos, principalmente como resultado de la venta de créditos hipotecarios incobrables, ocasionaron fluctuaciones sustanciales en los mercados financieros a nivel global, incluyendo en México.

Además, la situación económica de México está estrechamente relacionada con la situación económica de los Estados Unidos como resultado del TLCAN, el creciente nivel de actividad económica entre ambos países y las remesas de dinero enviadas a México por los inmigrantes mexicanos que trabajan en los Estados Unidos. Por tanto, las condiciones económicas adversas en los Estados Unidos, la modificación o revocación del TLCAN y otros acontecimientos similares, podrían tener un efecto adverso significativo en la economía de México. La Sociedad no puede garantizar que sus actividades, su situación financiera y sus resultados de operación no se verán afectados en forma adversa por los acontecimientos ocurridos en los Estados Unidos, en países con mercados emergentes o en otros lugares.

***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

*Las Acciones de la Sociedad no se han cotizado previamente entre el gran público inversionista y es posible que no llegue a desarrollarse un mercado activo y líquido para las mismas, en cuyo caso se limitaría la capacidad de los inversionistas para vender sus Acciones al precio y en el momento deseado y el precio de mercado de las Acciones podría disminuir después de la Oferta Global.*

En el pasado no ha existido mercado público alguno para las Acciones de la Sociedad. Aunque la Sociedad ha solicitado la inscripción de las Acciones para su cotización en la BMV bajo la clave de pizarra "HCity", es posible que no llegue a desarrollarse un mercado para las mismas, o que el mercado que en su caso se desarrolle, no logre sostenerse o sea suficientemente líquido. El mercado bursátil de México es relativamente pequeño y la relativa volatilidad y liquidez de la BMV podría limitar la capacidad de los inversionistas para vender sus acciones, ya sea al precio o en el momento deseado. El precio por Acción para efectos de la Oferta Global puede diferir de los precios de mercado que se reporten después del cierre de esta operación. Además, la BMV opera un sistema de suspensión de la cotización de las acciones de una determinada emisora cuando el precio de dichas acciones (expresado como porcentaje de su precio de apertura en la fecha respectiva) fluctúe por encima o por debajo de ciertos niveles o en caso de incumplimiento por parte de dicha emisora a los requisitos de mantenimiento, incluyendo el número mínimo de inversionistas y entrega de información periódica, entre otros, de conformidad con lo establecido en la LMV y las Disposiciones de Carácter General. Debido a estos factores, los inversionistas podrían verse en la imposibilidad de vender sus Acciones al precio o en el momento deseado, o del todo. Con anterioridad a la Oferta Global, no ha existido mercado público alguno para las acciones de la Sociedad en México, los Estados Unidos o cualquier otro lugar. Las acciones de la Sociedad estarán inscritas en el RNV. La Sociedad no puede predecir la medida en que se desarrollará un mercado secundario para sus acciones en México, los Estados Unidos u otros lugares. La Sociedad tampoco puede predecir el nivel de liquidez del mercado para sus acciones en caso de que dicho mercado llegue a desarrollarse.

Con frecuencia, las acciones colocadas a través de una oferta pública inicial se cotizan a precios más bajos que su precio de oferta inicial debido a los descuentos por colocación y los gastos relacionados con la oferta. Esto representa una dilución inmediata en el valor en libros por acción para los nuevos inversionistas que adquieran Acciones a través de la Oferta Global. Como resultado de esta dilución, es posible que en el supuesto de liquidación los inversionistas que adquirieron Acciones a través de la Oferta Global, reciban una cantidad muy inferior al precio de compra que pagaron durante la Oferta Global. El precio de oferta inicial y las negociaciones entre la Sociedad y los Intermediarios Colocadores, no necesariamente son indicativos del precio que prevalecerá en el mercado después de la Oferta Global, en caso de que efectivamente se desarrolle dicho mercado. La posibilidad de que las Acciones se coticen a un precio inferior a su valor en libros es distinta e independiente del riesgo de que el valor en libros por Acción disminuya. La Sociedad no puede predecir si las Acciones se cotizarán a un precio superior, igual o inferior a su valor en libros neto.

*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 puede hacer imposible que los inversionistas vendan sus acciones a un precio igual o superior al que pagaron por las mismas. El precio de mercado y la liquidez del mercado para las Acciones podrían verse afectados en forma significativa por una gran cantidad de factores, algunos de los cuales se encuentran fuera del control de la Sociedad y pueden no estar relacionados directamente con el desempeño operativo de la misma.

Además, los actos realizados por los accionistas que ejercen el control de la Sociedad en relación con la venta de las Acciones de las que son propietarios, o la percepción que resulte de que dichos accionistas podrían vender sus Acciones, podrían afectar el precio de las mismas. La Sociedad y sus principales accionistas se obligarán a no emitir, ofrecer, vender, comprometerse a vender, otorgar en prenda o enajenar por cualquier otro medio, sujeto a ciertas excepciones limitadas descritas en la sección “Plan de distribución”, cualesquiera Acciones u otros valores representativos del capital de la Sociedad, convertibles en Acciones o canjeables por las mismas, o que confieran el derecho a recibir Acciones, durante el período de 180 días siguiente a la fecha de este prospecto. Tras el vencimiento de dicho período, las Acciones sujetas a dicha restricción estarán sujetas, salvo en caso de ciertas excepciones, al Convenio de Liquidez, por un periodo de 540 días adicionales. Una vez terminado el Convenio de Liquidez o liberadas todas o una parte de las Acciones, las mismas podrán venderse libremente en el mercado. Además, en el futuro la Sociedad podría emitir valores representativos de su capital social adicionales, o sus principales accionistas podrían vender sus Acciones. Cualquier emisión o venta de acciones por parte de dichas personas, o la percepción de que éstas tienen la intención de llevar a cabo una emisión o venta, podrían diluir los derechos económicos y de voto de los inversionistas o generar percepciones negativas y provocar una disminución en el precio de mercado de las Acciones.

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 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 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. Para mayor información con respecto a estas medidas, véase la sección “Descripción del capital social y los estatutos sociales de la Sociedad – Disposiciones tendientes a evitar los cambios de control.”

***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 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 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. Al 31 de diciembre de 2012, el fondo de reserva legal era equivalente a aproximadamente \$2.7 millones. 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 o venta de este tipo 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 es una sociedad controladora y depende de los resultados de operación de sus subsidiarias.***

Hoteles City 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 para obtener dividendos de sus subsidiarias. Adicionalmente, de conformidad con la legislación mexicana, las subsidiarias mexicanas de Hoteles City 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 podría afectar la situación financiera de ésta última.

## DESTINO DE LOS RECURSOS

La Sociedad obtendrá recursos netos como resultado de la suscripción de las Acciones materia de la Oferta Global, después de deducir los descuentos y comisiones por colocación y los gastos de colocación aplicables, de \$1,950,667,984.02 M.N., considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación, y de \$1,583,682,313.14 M.N., sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación, en cada caso, al precio de colocación de \$24.00 M.N. por Acción.

La Sociedad tiene planeado utilizar los recursos netos derivados de la Oferta Global primordialmente, no obstante a la fecha no tiene definido un porcentaje exacto, para continuar con sus planes de crecimiento y expansión en el número de nuevos hoteles, incluyendo el desarrollo, puesta en marcha, operación y comercialización de futuros proyectos hoteleros en las regiones en las que opera Hoteles City, y para continuar con el desarrollo de las marcas de la cadena principalmente en México y para fines corporativos generales. Asimismo, la Sociedad utilizará una porción de los 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 en ubicaciones estratégicas. Véase sección "Descripción del Negocio–Estrategia de Negocios–Incremento en la participación de mercado mediante la constante expansión de la cadena hotelera en México."

La Sociedad no destinará los recursos que se obtengan con motivo de la suscripción y pago de las Acciones materia de la porción primaria de la Oferta para (i) adquirir activos distintos a los del giro normal del negocio de la Sociedad y/o (ii) amortizar parcial o totalmente cualesquiera deudas o pasivos contratados por la Sociedad.

La Sociedad no recibirá porción alguna de los recursos derivados de la colocación de las Acciones ofrecidas en venta por los Accionistas Vendedores a través de la Oferta Secundaria Nacional. Los recursos que los Accionistas Vendedores recibirán como resultado de la Oferta Secundaria Nacional serán de \$827,603,088.00 M.N., al precio de colocación de \$24.00 M.N. por Acción.

## GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA GLOBAL

La Sociedad estima que el importe total de los gastos en que incurrirá con motivo de la Oferta Global ascenderá a aproximadamente \$124,021,654.86, sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación. Dichos gastos se cubrirán con los recursos que se obtengan con motivo de la Oferta Global, y consisten principalmente en lo siguiente:

Concepto	Monto
Descuentos y comisiones por intermediación y colocación	
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y Citigroup Global Markets Inc.	\$ 37,712,692.46**
Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Morgan Stanley & Co. LLC	37,712,692.46**
Merrill Lynch Pierce, Fenner & Smith, Inc.	8,873,574.70
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	4,436,787.35**
Derechos de estudio y trámite ante la CNBV	17,610.12
Cuota por estudio y trámite BMV	18,449.00
Derechos de inscripción en el RNV	2,279,873.00
Cuota de listado en la BMV	272,969.90
Honorarios y gastos de los asesores legales	
Asesores legales de la Sociedad <sup>(1)</sup>	10,051,135.68*
Asesores legales de los Intermediarios Colocadores	6,333,851.47*
Honorarios y gastos de los auditores externos	5,616,604.00*
Impresión de documentos y publicaciones	1,000,000.00*
Gastos de promoción y encuentros bursátiles	3,514,830.00*
Otros	6,180,585.63*
<b>Total</b>	<b>\$124,021,654.86</b>

\*Cantidad incluye el monto correspondiente al Impuesto al Valor Agregado.

\*\* Cantidad no incluye el monto correspondiente al Impuesto al Valor Agregado.

(1) De conformidad a las disposiciones de la LMV el asesor legal de la Sociedad en México ha elaborado una opinión legal, la cual se adjunta al presente Prospecto.

La Sociedad ha acordado pagar la totalidad de los gastos relacionados con la Oferta Global.

## CAPITALIZACIÓN

La siguiente tabla muestra la capitalización histórica de la Sociedad al 31 de marzo de 2013 y su capitalización a dicha fecha, en términos ajustados para reflejar la recepción de los recursos netos derivados de la venta de las Acciones materia de la Oferta Global (sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación), de conformidad con lo descrito en la sección “Destino de los recursos”. Esta tabla debe leerse en conjunto con la información contenida en la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”, así como con los Estados Financieros incluidos en este prospecto y las notas a los mismos.

	<b>Al 31 de marzo de 2013</b>	
	<u>Real</u>	<u>Ajustada</u>
	(En miles de Pesos)	
Efectivo y equivalentes a efectivo	\$ 453,782.6	\$ 2,037,464.9
Porción circulante de los préstamos bancarios	95,153.6	95,153.6
Otras deudas a corto plazo	131,244.8	131,244.8
Préstamos bancarios	1,607,267.1	1,607,267.1
Otras deudas a largo plazo	241,437.1	241,437.1
Pasivos totales a largo plazo	<u>1,848,704.2</u>	<u>1,848,704.2</u>
Total de la deuda y pasivos	<u>2,075,101.6</u>	<u>2,075,101.6</u>
Capital total atribuible a los dueños de la entidad	2,418,958.6	4,239,946.2
Participación no controladora	890,434.3	653,129.0
Total del capital	<u>3,309,392.9</u>	<u>4,893,075.2</u>
Total de pasivos y capital	<u>\$ 5,384,495.4</u>	<u>\$ 6,968,177.8</u>

Las cifras proforma incluidas en la tabla que antecede están calculadas considerando la colocación de 71,154,332 Acciones como parte del componente primario de la Oferta al precio de colocación de \$24.00 M.N. por Acción; y asumiendo, asimismo, la consumación de las Operaciones Roll-Up y que los Intermediarios Colocadores no ejerzan sus Opciones de Sobreasignación.



## DILUCIÓN

Esta sección contiene una descripción del monto y el porcentaje de dilución que los inversionistas que adquieran Acciones a través de la Oferta Global sufrirán como resultado de la diferencia entre el precio de oferta y el valor en libros neto por Acción. El efecto de dilución en esta sección se presenta sobre una base pro forma como si la división (split) de acciones de la Sociedad hubiera ocurrido el 31 de marzo de 2013. Esta sección también muestra el citado efecto dilutivo en términos de la utilidad y el valor en libros neto por Acción como resultado de la colocación de las Acciones a través de la Oferta Global e incorpora el efecto de dilución pleno derivado de la emisión, suscripción y pago de la totalidad de las Acciones relacionadas con las Operaciones de Roll-Up. Véase la sección “Resumen – Acontecimientos recientes”.

Al 31 de marzo de 2013, el valor en libros neto por Acción de la Sociedad ascendía a \$13.29 M.N. El valor en libros neto por Acción se calcula dividiendo el valor en libros del total del activo menos el total del pasivo de la Sociedad, entre el número de Acciones en circulación. El valor en libros neto proforma por Acción al 31 de marzo de 2013 aumentaría a \$15.61 M.N. por Acción, asumiendo que no se ejerzan las Opciones de Sobreasignación, después de:

- reconocer los efectos de la colocación de 71,154,332 Acciones al precio de colocación de \$24.00 M.N. por Acción; y
- deducir los descuentos y las comisiones por colocación y los gastos relacionados con la Oferta Global pagaderos por la Sociedad.

Esta cifra representa un aumento inmediato de \$2.32 M.N. en el valor en libros neto por Acción para los accionistas actuales de la Sociedad; y una dilución inmediata de \$8.39 M.N. en el valor en libros neto por Acción, para los nuevos inversionistas que adquieran Acciones al precio de colocación de \$24.00 M.N. por Acción.

La siguiente tabla muestra la dilución en el valor en libros neto por Acción, sin incluir el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación.

	<b>Por Acción</b>
	(En pesos)
Precio de colocación.....	\$ 24.00
Valor en libros neto antes de la Oferta Global .....	13.29
Aumento en el valor en libros neto como resultado de la colocación de Acciones.....	2.32
Valor en libros neto después de la Oferta Global .....	15.61
Dilución del valor en libros neto .....	8.39

La utilidad consolidada neta por Acción por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2013, ascendió a \$0.05 M.N. Considerando la colocación de un total de 71,154,332 Acciones a través del componente primario de la Oferta Global, la utilidad neta consolidada por Acción de la Sociedad a dicha fecha asciende a \$0.04 M.N. Esta cifra representa una disminución del 26.0% en la utilidad integral consolidada por Acción a dicha fecha.

La información contenida en la tabla que antecede se proporciona exclusivamente para fines ilustrativos y utiliza una cantidad total de acciones que considera los efectos de la división (split) de acciones de la Sociedad aprobada el 22 de mayo de 2013.

## DIVIDENDOS Y POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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. La Sociedad debe separar anualmente el 5.0% de sus utilidades netas para formar un fondo de reserva legal, hasta que dicho fondo sea igual al 20.0% del capital social. Este fondo deberá reconstituirse de la misma manera cuando disminuya por cualquier motivo.

Hoteles City, 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. En ciertos contratos de crédito celebrados por las subsidiarias de Hoteles City 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 ninguna limitación para el pago de dividendos. Para una descripción más amplia de dichos contratos de crédito véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación – Liquidez y fuentes de financiamiento – Deuda”.

## TIPOS DE CAMBIO

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.

La Sociedad no puede garantizar que el Banco de México mantendrá sus políticas actuales con respecto al peso, ni que el peso no se depreciará sustancialmente en el futuro. Además, la Sociedad no puede garantizar que en el supuesto de que ocurra una escasez de divisas, las entidades del sector privado seguirán teniendo acceso a moneda extranjera; o que, en su caso, la Sociedad podrá adquirir divisas en las cantidades necesarias para cubrir el servicio de su deuda denominada en moneda extranjera sin incurrir en un costo adicional sustancial.

La siguiente tabla muestra los tipos de cambio libre máximo, mínimo, promedio y al cierre de cada uno los períodos indicados, en términos de pesos por dólar. La información incluida en esta tabla se deriva de los tipos de cambio publicados por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación específicamente el Tipo de Cambio Para Solventar Obligaciones Denominadas en Moneda Extranjera Pagaderas en la República Mexicana. La Sociedad no ha reexpresado dichos tipos de cambio a unidades monetarias constantes. La Sociedad no hace declaración alguna en el sentido de que las cantidades denominadas en pesos incluidas en este prospecto, podían haberse convertido o podrían convertirse a dólares a un determinado tipo de cambio, o del todo.

	Tipo de cambio (Pesos por USD\$1.00)			Al cierre del período
	Mínimo	Máximo	Promedio	
<b>Años que terminaron el 31 de diciembre de:</b>				
2008.....	9.92	13.92	11.13	13.77
2009.....	12.60	15.37	13.50	13.04
2010.....	12.16	13.18	12.63	12.38
2011.....	11.50	14.24	12.42	13.98
2012.....	12.63	14.39	13.17	12.99
<b>Meses que terminaron el:</b>				
31 de diciembre de 2012.....	12.72	13.01	12.87	12.99
31 de enero de 2013.....	12.59	12.97	12.71	12.74
28 de febrero de 2013.....	12.63	12.87	12.72	12.83
31 de marzo de 2013.....	12.35	12.80	12.55	12.35
30 de abril de 2013.....	12.07	12.36	12.21	12.13
24 de mayo de 2013.....	11.98	12.48	12.19	12.48

Fuente: Banco de México.

## INFORMACIÓN SOBRE EL MERCADO DE VALORES

*La información relativa al mercado de valores que se incluye a continuación está preparada con base en materiales obtenidos de fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV y el Banco de México, así como en información divulgada por los participantes en el mercado. El siguiente resumen no pretende ser una descripción exhaustiva de los aspectos más importantes del mercado de valores y las disposiciones aplicables al mismo.*

Con anterioridad a la Oferta Global las acciones de la Sociedad no han participado en mercado bursátil alguno en México, los Estados Unidos u otros lugares. Las acciones de la Sociedad estarán inscritas en el RNV. Además, la Sociedad ha solicitado la inscripción de sus acciones para su listado en la BMV bajo la clave de pizarra "HCITY".

La Sociedad no puede predecir la medida en que se desarrollará un mercado secundario para sus acciones en México, los Estados Unidos u otros lugares. La Sociedad tampoco puede predecir la liquidez del mercado en relación con sus acciones en caso de que dicho mercado llegue a desarrollarse. En el supuesto que el volumen de operaciones relacionadas con las acciones de la Sociedad en la BMV disminuya por debajo de ciertos niveles, el precio de las mismas podría verse afectado y su inscripción podría cancelarse.

### **Cotización en la BMV**

La BMV, que tiene su sede en la Ciudad de México, se fundó en 1907, opera de manera continua desde ese año, y es la única bolsa de valores del país. La BMV está constituida bajo el régimen de sociedad anónima bursátil de capital variable. El horario de cotización de los valores inscritos en la BMV es de las 8:30 a.m. a las 3:00 p.m., hora de la Ciudad de México, todos los días hábiles, sujeto a ajustes para operar en forma sincronizada con los mercados de los Estados Unidos.

Desde enero de 1999 todas las cotizaciones de valores en la BMV se llevan a cabo a través de sistemas electrónicos. La BMV puede implementar diversas medidas para promover un sistema de precios ordenado y transparente, incluyendo un sistema automático de suspensión de la cotización de acciones de una emisora como medio para controlar la volatilidad excesiva de los precios.

Las operaciones celebradas a través de la BMV deben liquidarse dentro de los tres días hábiles siguientes a su concertación. No está permitido diferir la liquidación de las operaciones, aun con el mutuo consentimiento de las partes, sin contar con la autorización de la BMV. La mayoría de los valores cotizados en la BMV, incluyendo las Acciones de la Sociedad, están depositados en Indeval, una institución privada para el depósito de valores que hace las veces de institución liquidadora, depositaria y de custodia, así como de agente de pago, transmisión y registro para las operaciones celebradas a través de la BMV, eliminando con ello la necesidad de transmitir los valores en forma de títulos valor físicos.

Las operaciones deben liquidarse en pesos, salvo en determinados casos en los que se permite liquidarlos en moneda extranjera. Aunque la Ley del Mercado de Valores ("LMV") prevé la existencia de mercados de valores no oficiales (*over the counter*), en México aún no se ha desarrollado mercado alguno de este tipo.

La LMV establece que los valores emitidos conforme a leyes extranjeras únicamente podrán ser objeto de intermediación por parte de las casas de bolsa e instituciones de crédito, cuando se encuentren inscritos en el Sistema Internacional de Cotizaciones (SIC). Para la inscripción de valores extranjeros en el SIC se requiere que (i) dichos valores no estén inscritos en el RNV; (ii) las emisoras o el mercado de origen de dichos títulos reciban, de acuerdo a sus características, la autorización correspondiente de la CNBV; y (iii) se asegure que se divulgará al público y a la BMV la misma información que la emisora proporcione en su mercado de origen.

Además, la BMV mantiene un sistema de suspensión de compraventa de las acciones de una determinada emisora en particular cuando existan condiciones inusuales en el mercado, incluyendo movimientos inusitados en el precio o volumen de operación de los valores; entendiéndose por movimiento inusitado, de acuerdo con la regulación aplicable de la CNBV, cualquier cambio en la oferta o demanda de dichos valores, o en su precio, que no sea consistente con su comportamiento histórico y no pueda explicarse con la información que se encuentre a disposición del público.

La LMV contiene ciertas excepciones que permiten la venta de valores emitidos en el extranjero a inversionistas institucionales e inversionistas acreditados, aun cuando dichos valores no se encuentren inscritos en el RNV.

### **Regulación del mercado y estándares de registro**

La Comisión Nacional Bancaria se creó en 1925 para regular la actividad bancaria; y la Comisión Nacional de Valores se creó en 1946 con el objeto de regular la actividad en el mercado de valores. Ambas entidades se fusionaron en 1995 para formar la CNBV.

Entre otras cosas, la CNBV regula la oferta pública y la intermediación de valores, vigila las operaciones de los participantes en el mercado de valores e impone sanciones por el uso ilegal de información privilegiada y otras infracciones de la LMV. La CNBV regula el mercado de valores del país y las operaciones de la BMV y las casas de bolsa a través de su personal, encabezado por una junta de gobierno integrada por trece miembros.

### **Ley del Mercado de Valores**

La LMV vigente se promulgó y publicó en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2005 y entró en vigor el 28 de junio de 2006. Esta ley introdujo varios cambios importantes para actualizar el régimen aplicable al mercado nacional de valores y a las emisoras, a fin de uniformarlo con los estándares internacionales. Las empresas que cotizan valores entre el público se rigen por lo dispuesto en la LMV y, de manera supletoria, por lo dispuesto en la LGSM. Además, la CNVB ha emitido ciertas disposiciones complementarias de la LMV. Véase la sección “Información sobre el Mercado de Valores –Disposiciones de Carácter General”.

La LMV (i) establece que las empresas públicas y las personas controladas por las mismas (como por ejemplo las sociedades controladoras y sus subsidiarias controladas al cien por ciento) se considerarán como una misma entidad económica; (ii) establece reglas más claras para las ofertas públicas de adquisición de valores, clasificándolas en voluntarias y forzosas; (iii) establece requisitos más claros para la divulgación de la estructura accionaria de las emisoras; (iv) amplía las funciones y facultades del Consejo de Administración de las emisoras y establece la obligación de que el mismo incluya miembros independientes; (v) establece con mayor precisión las facultades y los estándares de conducta aplicables al Consejo de Administración, a cada consejero, al secretario, al director general y a otros funcionarios relevantes de las emisoras (introduciendo conceptos tales como los deberes de diligencia y lealtad, así como excepciones de responsabilidad en caso de su falta a dichos deberes); (vi) suprime el cargo del comisario, encomendando las funciones de éste al Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias y los auditores externos; (vii) define en forma más precisa la función y las obligaciones del director general y los funcionarios relevantes, (viii) otorga mayores derechos a los accionistas minoritarios en materia de recursos legales y acceso a la información de la emisora, (ix) introduce conceptos tales como los de “consorcio”, “grupo de personas o entidades relacionadas”, “control”, “personas relacionadas” y “poder de toma de decisiones”; (x) establece en forma más precisa las sanciones aplicables en caso de violaciones a la misma, incluyendo la imposición de multas y penas privativas de libertad; (xi) establece reglas más claras con respecto a los tipos de valores representativos del capital social de una emisora que pueden ser objeto de oferta pública; (xii) contiene disposiciones relacionadas con la recompra de valores; y (xiii) establece los requisitos aplicables para la inclusión de disposiciones tendientes a evitar los cambios de control de las emisoras, en los estatutos sociales de las mismas.

De conformidad con la LMV, el Consejo de Administración de toda emisora debe estar integrado por un máximo de 21 miembros, el 25.0% de los cuales deben ser independientes. El nombramiento de los consejeros independientes debe llevarse a cabo durante una asamblea general ordinaria de accionistas de la emisora, y dichos consejeros deben seleccionarse con base en su experiencia, habilidad y prestigio, entre otros factores. La asamblea de accionistas debe verificar el cumplimiento de los requisitos de independencia, pero la CNBV puede objetar las decisiones relativas. La LMV permite que en ciertos casos los consejeros en funciones designen de manera temporal a los nuevos miembros del Consejo.

El Consejo de Administración de toda emisora debe reunirse cuando menos cuatro veces por año y sus principales facultades incluyen la aprobación de (i) las políticas generales de negocios de la emisora; (ii) los lineamientos relativos al uso de los activos de la misma; (iii) cualquier operación con personas relacionadas, excepto en ciertos casos; (iv) cualquier operación inusual o no recurrente, así como de cualquier operación que implique la compra o venta de activos, el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un importe equivalente al 5.0% o más de los activos consolidados de la emisora; (v) el nombramiento o la remoción del director general; (vi) las políticas en materia contable y de control interno de la emisora; y (vii) las políticas aplicables a la divulgación de información.

La LMV establece que toda emisora debe contar con uno o más comités responsables de las funciones de auditoría y prácticas societarias. Estos comités deben estar integrados por cuando menos tres miembros designados por el Consejo de Administración, los cuales deben ser independientes (excepto cuando se trate de emisoras controladas por una persona o grupo de personas que tengan el 50.0% o más del capital social, será suficiente que la mayoría de los miembros del Comité de Prácticas Societarias sean consejeros independientes).

El Comité de Auditoría es 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.

El Comité de Prácticas Societarias es responsable de (i) preparar y presentar al Consejo de Administración opiniones relacionadas con las operaciones con personas relacionadas y otras operaciones significativas; (ii) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes respecto a dichas operaciones; (iii) convocar asambleas de accionistas; (iv) auxiliar al Consejo de Administración en la preparación de sus informes anuales y el cumplimiento de sus obligaciones de entrega de información; y (v) presentar propuestas al Consejo de Administración con respecto a la contratación de los funcionarios relevantes y las compensaciones correspondientes a los mismos.

La LMV impone deberes de diligencia y lealtad a los consejeros de las emisoras. El deber de diligencia implica que los consejeros se mantengan bien informados y preparados para tomar decisiones; y que actúen de buena fe y en el mejor interés de la emisora. Los consejeros cumplen con su deber de diligencia solicitando a la emisora o a sus directivos relevantes toda la información que sea razonablemente necesaria para participar en cualquier deliberación que requiera su presencia, solicitando la opinión de expertos independientes, asistiendo a las sesiones del Consejo de Administración y revelando en dichas sesiones cualquier información importante que obre en su poder. Los consejeros que

falten a su deber de diligencia serán solidariamente responsables por los daños y perjuicios que causen a la emisora o sus subsidiarias. Dicha responsabilidad puede limitarse en los estatutos de la emisora o por resolución de la asamblea de accionistas, salvo que haya mediado dolo, mala fe o algún acto ilícito. La responsabilidad derivada de la violación del deber de diligencia también puede dar lugar a obligaciones de indemnización y puede estar amparada por pólizas de seguro.

El deber de lealtad implica que los consejeros deben guardar confidencialidad respecto de la información que adquieran con motivo de sus cargos y deben abstenerse de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto en el que tengan algún conflicto de interés. Los consejeros incurrirán en deslealtad frente a la emisora cuando obtengan beneficios económicos para sí, cuando a sabiendas favorezcan a un determinado accionista o grupo de accionistas, cuando aprovechen oportunidades de negocios sin contar con una dispensa del Consejo de Administración, o cuando aprovechen para sí o aprueben en favor de terceros el uso o goce de los bienes que formen parte del patrimonio de la emisora o sus subsidiarias, en contravención de las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El deber de lealtad también implica que los consejeros deben informar al Comité de Auditoría y a los auditores externos todas aquellas irregularidades de las que tengan conocimiento durante el ejercicio de sus cargos; y deben abstenerse de difundir información falsa y de ordenar u ocasionar que se omita el registro de operaciones efectuadas por la emisora, afectando cualquier concepto contenido en sus estados financieros. Los consejeros que falten a su deber de lealtad serán susceptibles de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados a la emisora o sus subsidiarias como resultado de los actos u omisiones antes descritos. Esta responsabilidad también es aplicable a los daños y perjuicios ocasionados a la emisora como resultado de los beneficios económicos obtenidos por los consejeros o por terceros debido al incumplimiento de su deber de lealtad. Dicha responsabilidad no puede limitarse en los estatutos sociales de la emisora, por resolución de la asamblea de accionistas o por cualquier otro medio.

Las acciones de responsabilidad por los daños y perjuicios derivados de la violación de los deberes de diligencia y lealtad de los consejeros podrán ser ejercidas por la emisora o para beneficio de ésta por los accionistas que en lo individual o en conjunto sean titulares de acciones que representen el 5.0% o más de su capital social. El ejercicio de cualquier acción penal está reservado a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, escuchando la opinión de la CNBV. Los consejeros que incurran en responsabilidad penal en razón de las pérdidas sufridas por la emisora como resultado de actos ilícitos que involucren dolo, incluyendo la alteración de información financiera, podrán ser sancionados con hasta 12 años de prisión.

Los miembros del Consejo de Administración no incurrirán en las responsabilidades antes descritas cuando actuando de buena fe (i) den cumplimiento a los requisitos establecidos por la ley para la aprobación de los asuntos que compete conocer al Consejo de Administración o a sus comités; (ii) tomen decisiones con base en información proporcionada por funcionarios relevantes, por los auditores externos o por terceros cuya capacidad y credibilidad no ofrezca motivo de duda razonable; (iii) hayan seleccionado la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o los efectos patrimoniales negativos no hayan sido previsibles; y (iv) hayan realizado los actos en cuestión para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas.

De conformidad con la LMV, los funcionarios relevantes de una emisora también están obligados a actuar en beneficio de la misma y no en beneficio de un determinado accionista o grupo de accionistas. Estas personas están obligadas a someter al Consejo de Administración, para su aprobación, las principales estrategias de negocios de la emisora; a proponer al Comité de Auditoría la adopción de mecanismos de control interno; a revelar al público toda la información relevante; y a mantener sistemas de contabilidad y mecanismos de control interno adecuados.

La LMV también establece que toda operación o serie de operaciones relacionadas que involucren un monto equivalente al 20.0% o más de los activos consolidados de una emisora, en un mismo año, deberá ser aprobada por la asamblea de accionistas.

La LMV otorga a los accionistas titulares del 5.0% o más de las acciones de una emisora, una acción judicial para demandar en beneficio de esta última el pago de los daños y perjuicios causados a la misma por la falta de diligencia y lealtad de los consejeros. Además, la LMV establece que los accionistas que representen cuando menos el 10.0% del capital de una emisora tendrán derecho a nombrar a un consejero, exigir que se convoque una asamblea de accionistas y solicitar el aplazamiento de las votaciones sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Los accionistas que representen cuando menos el 20.0% del capital podrán oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas y solicitar la suspensión de la ejecución de dichas resoluciones, dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea que aprobó la resolución, siempre y cuando (i) se alegue que la resolución impugnada es violatoria de la ley o los estatutos sociales de la emisora; (ii) los accionistas demandantes no hayan asistido a dicha asamblea o, de haber asistido, hayan votado en contra de la resolución respectiva; y (iii) dichos accionistas presten fianza para garantizar el pago de los daños causados a la emisora como resultado de la suspensión de la ejecución de la resolución, si en última instancia se dicta sentencia en contra de su pretensión. 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.

#### **Acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto**

La LMV establece que ninguna persona puede instrumentar mecanismos a través de los cuales se negocien u ofrezcan de manera conjunta, acciones ordinarias con acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto de una misma emisora, salvo que las acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto sean convertibles en acciones ordinarias en un plazo máximo de cinco años o que el esquema de inversión limite los derechos de voto en función de la nacionalidad del titular de las acciones de acuerdo con la normatividad aplicable en materia de inversión extranjera. Además, las acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto no pueden representar más del 25.0% de las acciones colocadas entre el público inversionista. Sin embargo, la CNBV puede ampliar el límite señalado cuando el esquema respectivo contemple la conversión forzosa de las acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto que excedan de dicho límite, en acciones ordinarias, en un plazo no mayor a cinco años contado a partir de su emisión.

#### **Revelación de la existencia de convenios de accionistas**

Los convenios entre accionistas que contengan obligaciones de no desarrollar giros comerciales que compitan con la emisora; disposiciones relativas a la enajenación, transmisión o ejercicio del derecho de preferencia a que se refiere el artículo 132 de la LGSM; derechos y obligaciones en cuanto a opciones de compra o venta de las acciones representativas del capital de la emisora; acuerdos para el ejercicio del derecho de voto; y acuerdos para la enajenación de acciones en oferta pública, deben notificarse a la emisora dentro de los cinco días hábiles siguientes a su concertación, para fines de su revelación al público inversionista a través de las bolsas de valores en donde coticen dichos valores, así como para la revelación de su existencia en el reporte anual de la emisora. Estos convenios (i) deberán mantenerse a disposición del público para su consulta en las oficinas de la emisora; (ii) no serán oponibles a la emisora y su incumplimiento no afectará la validez del voto en las asambleas de accionistas; y (iii) sólo serán eficaces entre las partes una vez que se hayan revelado al público inversionista.



## **Disposiciones de Carácter General**

Las Disposiciones de Carácter General fueron expedidas por la CNBV en marzo de 2003. Las Disposiciones de Carácter General, que abrogaron diversas circulares previamente emitidas por la CNBV, compilan las disposiciones aplicables a las emisoras y a la oferta pública de valores, entre otras cuestiones. Las Disposiciones de Carácter General se reformaron en septiembre de 2006 a fin de adecuarlas a lo dispuesto por la LMV.

Asimismo, en septiembre de 2004 la CNBV expidió las disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa. Dichas disposiciones compilan todas las reglas aplicables a la participación de las casas de bolsa como intermediarios en la colocación de ofertas públicas, entre otras cuestiones.

## **Requisitos para obtener y mantener la inscripción y el listado de valores**

Para poder ofrecer valores al público en México, toda emisora debe cumplir con ciertos requisitos cuantitativos y cualitativos. Asimismo, únicamente pueden ser objeto de inscripción en la BMV aquéllos valores que se encuentren inscritos en el RNV con base en una autorización otorgada por la CNBV. Los valores no inscritos en el RNV pero cotizados en el SIC, también pueden cotizarse en la BMV.

La autorización de la CNBV para la inscripción de los valores no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia de la emisora o la exactitud de la información presentada a la CNBV, ni convalida los actos que, en su caso, se hubieren realizado en contravención de la legislación aplicable. De conformidad con las Disposiciones de Carácter General, la BMV debe establecer los requisitos mínimos para obtener y mantener el listado de las acciones de emisoras. Dichos requisitos se refieren a cuestiones tales como el historial operativo, la estructura financiera y del capital social de la emisora, los volúmenes mínimos de cotización, los criterios de distribución de los valores respectivos y el establecimiento de ciertas prácticas societarias. La CNBV puede dispensar el cumplimiento de algunos de estos requisitos en ciertas circunstancias. Por otro lado, algunos de estos requisitos son aplicables respecto a cada serie independiente de acciones de las emisoras.

La BMV verifica el cumplimiento de éstos y otros requisitos en forma anual, semestral y trimestral, aunque puede hacerlo en cualquier otro tiempo.

La BMV debe informar a la CNBV los resultados de su revisión; y, a su vez, dicha información debe divulgarse al público inversionista. En el supuesto de que una emisora incumpla con alguno de dichos requisitos, la BMV exigirá a dicha emisora la presentación de un programa tendiente a subsanar el incumplimiento. En caso de que la emisora no presente dicho programa, de que el mismo no resulte satisfactorio a juicio de la BMV, o de que no se presente un grado significativo de avance en la cura del incumplimiento, la BMV suspenderá temporalmente la cotización de la serie de acciones de que se trate. Asimismo, en el supuesto que la emisora no presente dicho programa o incumpla con el programa presentado, la CNBV podrá suspender o cancelar la inscripción de dichas acciones, en cuyo caso el accionista mayoritario o el grupo que ejerza el control de la emisora deberá llevar a cabo una oferta de adquisición con respecto a la totalidad de las acciones de la misma de conformidad con las reglas descritas más adelante.

## **Obligaciones de entrega de información**

Las emisoras están obligadas a presentar a la CNBV y a la BMV sus estados financieros trimestrales no auditados, sus estados financieros anuales auditados y otros informes periódicos. Además, las emisoras están obligadas a presentar la siguiente información a la CNBV:

- un informe anual que cumpla con los requisitos generales exigidos por la CNBV, a más tardar el 30 de abril de cada año;

- sus estados financieros trimestrales, dentro de los 20 días siguientes al cierre de cada uno de los primeros tres trimestres del año y de los 40 días siguientes al cierre del cuarto trimestre;
- información sobre los eventos relevantes, tan pronto como éstos ocurran;
- reportes sobre reestructuraciones societarias tales como fusiones, escisiones, adquisiciones o ventas de activos aprobadas por la asamblea de accionistas o el Consejo de Administración; y
- reportes sobre las políticas y operaciones relativas al uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la sociedad o de sus subsidiarias, por parte de personas relacionadas.

En cumplimiento de lo previsto en las Disposiciones de Carácter General, la BMV reformó su reglamento interno a fin de crear un sistema electrónico para la transmisión de la información que debe presentarse a la BMV. Las emisoras están obligadas a preparar y divulgar su información financiera a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores ("EMISNET"). Inmediatamente después de su recepción, la BMV pone a disposición del público inversionista toda la información financiera presentada por las emisoras a través del EMISNET.

Las Disposiciones de Carácter General y el reglamento interno de la BMV exigen que las emisoras presenten a través del EMISNET toda la información relacionada con cualquier evento o circunstancia relevante capaz de influir en el precio de sus acciones. Si los valores listados sufren movimientos inusitados, o si se encuentra a disposición del público cualquier información de terceros con respecto a una emisora, que pueda afectar el precio de sus valores, la BMV debe requerir a la emisora correspondiente para que informe de inmediato si conoce la causa que pudiera haber dado origen a dicho movimiento o, si la emisora desconoce la causa, para que presente una declaración en dicho sentido y/o sobre la exactitud de la citada información de terceros. Además, la BMV debe solicitar que las emisoras divulguen inmediatamente cualquier información sobre eventos relevantes cuando considere que la información disponible no es suficiente; y debe ordenar a las emisoras que aclaren la información divulgada cuando ello resulte necesario. La BMV puede requerir a las emisoras que confirmen o nieguen los eventos relevantes divulgados por terceros, si estima que dichos eventos pueden afectar o influir en los valores cotizados. La BMV debe informar inmediatamente a la CNBV sobre los requerimientos que efectúe.

La CNBV también podrá realizar cualquiera de dichos requerimientos directamente a las emisoras. Las emisoras pueden diferir la divulgación de eventos relevantes, siempre y cuando:

- adopten las medidas necesarias para garantizar que la información sea conocida exclusivamente por las personas indispensables (incluyendo el mantenimiento de registros de las personas que posean información confidencial);
- no se trate de actos, hechos o acontecimientos consumados;
- no exista información en medios masivos de comunicación que induzca a error o confusión respecto del evento relevante; y
- no existan movimientos inusitados en el precio o volumen de operación de los valores correspondientes.

De igual forma, en el supuesto que las acciones de una emisora estén listadas en la BMV y en uno o varios mercados del exterior, la emisora deberá entregar simultáneamente a la CNBV y a la BMV toda la información que deba proporcionar en los mercados del exterior de conformidad con las leyes y los reglamentos aplicables en dichas jurisdicciones.

## Suspensión de las cotizaciones

De conformidad con las facultades conferidas a la BMV por su reglamento interno, la BMV puede suspender la cotización de las acciones de una emisora con motivo de:

- la divulgación de eventos relevantes;
- cualquier cambio en el precio o el volumen negociado de dichas acciones que no sea consistente con el comportamiento histórico de las mismas;
- la falta de cumplimiento adecuado y oportuno de las obligaciones de divulgación de información de la emisora, incluyendo por lo que respecta a cualesquiera eventos relevantes; o
- la existencia de salvedades o comentarios de carácter significativo en las opiniones emitidas por los auditores externos con respecto a los estados financieros de la emisora, o de cualquier determinación en el sentido de que dichos estados financieros no se prepararon de conformidad con los principios y las políticas contables aplicables.

Además de las facultades conferidas a la BMV por su reglamento interno de conformidad con lo antes descrito, la CNBV y la BMV también pueden suspender la cotización de las acciones de una emisora con motivo de:

- la falta de divulgación de eventos relevantes, o cuando la información divulgada no sea suficientemente clara; o
- cualquier cambio en la oferta, la demanda, el precio o el volumen negociado de dichas acciones que no sea consistente con el comportamiento histórico de las mismas y no exista información en el mercado que explique el movimiento inusitado.

La BMV debe informar de manera inmediata a la CNBV y al público inversionista sobre la suspensión de dicha cotización. Las emisoras pueden solicitar que la CNBV o la BMV levanten la suspensión de la cotización siempre y cuando acrediten que las causas que dieron origen a la suspensión han quedado subsanadas y que la emisora se encuentra en total cumplimiento con los requisitos aplicables en materia de presentación de la información periódica. La BMV levantará la suspensión cuando estime que (i) las causas que le dieron origen se revelaron adecuadamente a los inversionistas; (ii) la emisora explicó debidamente los motivos de los cambios en la oferta, la demanda, el precio o el volumen negociado; o (iii) las circunstancias que afectaron el precio de las acciones han dejado de existir. De aprobarse dicha solicitud, la BMV levantará la suspensión de que se trate bajo el esquema de operación que determine apropiado. En el supuesto de que la cotización de las acciones de una emisora se haya suspendido durante más de 20 días hábiles y la emisora haya obtenido el levantamiento de la suspensión sin necesidad de realizar una oferta pública, la emisora debe divulgar a través del EMISNET las causas que dieron lugar a la suspensión y las razones por las que se levantó la misma, antes de reiniciar operaciones.

Cuando las acciones de una emisora se coticen simultáneamente en México y el extranjero, la BMV y la CNBV también pueden tomar en consideración las medidas adoptadas por otras bolsas de valores extranjeras en cuanto a la suspensión y el reinicio de operaciones con dichos valores.

## **Uso de información privilegiada, restricciones aplicables a la celebración de operaciones, y obligaciones de revelación de información**

La LMV contiene disposiciones específicas en cuanto al uso de información privilegiada, incluyendo la obligación de que las personas que cuenten con dicha información se abstengan de (i) celebrar operaciones con valores de la emisora respectiva (incluyendo operaciones con títulos opcionales e instrumentos financieros derivados que tengan como subyacente acciones emitidas por la entidad a la que pertenezca dicha información), ya sea directa o indirectamente, cuando el precio de cotización de los valores de dicha emisora pueda verse afectado por dicha información; (ii) recomendar a terceros la celebración de las operaciones antes citadas; y (iii) divulgar o revelar dicha información a terceros (salvo a quienes tengan derecho a conocerla en razón de sus cargos o empleos).

De conformidad con la LMV, las siguientes personas deberán notificar a la CNBV las operaciones que realicen con acciones de una emisora:

- los miembros del Consejo de Administración de la emisora;
- los titulares del 10.0% o más de las acciones representativas de su capital social;
- los grupos titulares del 25.0% o más de las acciones de la emisora; y
- cualesquiera otras personas que cuenten con información privilegiada, incluyendo los funcionarios relevantes y las personas autorizadas para celebrar operaciones en representación de la emisora.

De igual forma, la LMV establece que las personas que cuenten con información privilegiada deberán abstenerse de adquirir o enajenar valores de la emisora dentro de los 90 días siguientes a su última venta o compra, respectivamente.

Sujeto a ciertas excepciones, cualquier adquisición de acciones que tenga como consecuencia que el comprador sea titular de cuando menos el 10.0% pero no más del 30.0% del capital social de la emisora, deberá notificarse a la CNBV y a la BMV a más tardar el día hábil siguiente a la adquisición.

Cualquier adquisición de acciones por una persona que cuente con información privilegiada, que implique que dicha persona sea titular de un 5.0% o más adicional del capital social de la emisora, también deberá notificarse a la CNBV y a la BMV a más tardar el día hábil siguiente a la adquisición. Algunas de las personas que cuenten con información privilegiada también deberán notificar a la CNBV sobre las compras o ventas de acciones efectuadas en un período de tres meses o cinco días y que excedan de ciertos montos mínimos. La LMV también establece que los valores convertibles, los títulos opcionales y los instrumentos financieros derivados deberán tomarse en consideración para la determinación de estos porcentajes.

### **Ofertas públicas de compra**

La LMV contiene disposiciones aplicables a las ofertas públicas de adquisición de acciones. De conformidad con la LMV, las ofertas públicas de adquisición de acciones pueden ser voluntarias o forzosas. Ambas deben ser aprobadas previamente por la CNBV y deben cumplir con todos los requisitos legales y las reglas aplicables. Tratándose de cualquier posible adquisición de acciones de una emisora que implique que el comprador sea titular de cuando menos el 30.0% de las acciones con derecho a voto de dicha emisora, pero menos de un porcentaje que le permita adquirir el control de la misma, el posible comprador estará obligado a llevar a cabo una oferta pública de adquisición por el porcentaje de acciones que resulte más alto de entre (i) el porcentaje del capital social que pretende adquirir; o (ii) el 10.0% de las

acciones representativas del capital social en circulación de la emisora. Finalmente, en el supuesto de una posible adquisición de acciones que implique que el comprador ejerza el control de las acciones con derecho a voto de una emisora, el posible comprador estará obligado a llevar a cabo una oferta pública de adquisición por el 100.0% de las acciones representativas del capital social en circulación de dicha emisora (aunque en algunas circunstancias la CNBV puede autorizar que se lleve a cabo una oferta por menos de dicho 100.0%). Dicha oferta deberá realizarse al mismo precio por todos los accionistas que entreguen sus acciones, y para todas las series de acciones. El Consejo de Administración, escuchando la opinión del Comité de Auditoría, debe emitir su opinión sobre cualquier oferta de compra que dé como resultado un cambio de control; y dicha opinión deberá tomar en consideración los derechos de los accionistas minoritarios y, en su caso, la opinión de un experto independiente.

De conformidad con la LMV, el plazo mínimo de una oferta pública de adquisición de acciones será de 20 días hábiles y la oferta deberá asignarse a prorrata entre todos los accionistas vendedores. La LMV también permite el pago de ciertas contraprestaciones en favor de los accionistas que ejerzan el control de la emisora correspondiente, siempre y cuando dichos pagos se hayan revelado previamente al público, hayan sido aprobadas por el Consejo de Administración de la emisora y se efectúen como resultado de la celebración de convenios que impongan obligaciones de no competir u otras obligaciones similares. La LMV también incluye excepciones a los requisitos de oferta de adquisición forzosa, establece específicamente las consecuencias aplicables a los compradores que incumplan con las reglas aplicables a dichas ofertas (incluyendo la imposibilidad de ejercer los derechos derivados de las acciones respectivas y la posible nulidad de la operación, entre otras) y confiere ciertos derechos a los accionistas previos de la emisora.

La LMV establece que la adquisición de valores convertibles en acciones ordinarias o títulos que las representen, así como de títulos opcionales o instrumentos financieros derivados liquidables en especie que tengan como subyacente dichas acciones, se computarán para efectos del cálculo del porcentaje representado por cualquier persona o grupo de personas que pretenda adquirir, directa o indirectamente, acciones de una emisora.

### **Disposiciones tendientes a impedir la adquisición del control de las emisoras**

La LMV permite que las emisoras incluyan en sus estatutos sociales ciertas disposiciones tendientes a impedir que terceras personas adquieran el control de las mismas, siempre y cuando la inclusión de dichas disposiciones (i) sea aprobada por la asamblea de accionistas y ningún accionista o grupo de accionistas que represente el 5.0% o más del capital social vote en contra de las mismas; (ii) no excluyan a un determinado accionista o grupo de accionistas; (iii) no limiten en forma absoluta la posibilidad de llevar a cabo un cambio de control; y (iv) no contravengan las disposiciones legales aplicables a las ofertas públicas de adquisición o desconozcan los derechos económicos inherentes a las acciones pertenecientes al adquirente.

## INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA E INFORMACIÓN OPERATIVA SELECCIONADA

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

	Por los periodos de 3 meses que terminaron el 31 de marzo			Por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2013	2013	2012	2012	2011	2010
	(En miles de USD)*	(En miles de pesos)		(En miles de pesos)		
<b>Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales</b>						
Ingresos por operación hotelera .....	\$ 18,844.7	\$ 232,818.4	\$ 198,075.1	\$ 890,715.7	\$ 686,767.1	\$ 573,913.9
Ingresos por administración a terceros.....	613.7	7,582.5	6,076.1	41,487.6	28,280.9	29,440.9
Ingresos totales .....	19,458.4	240,400.9	204,151.2	932,203.3	715,048.0	603,354.8
Costos y gastos de operación hotelera.....	10,338.4	127,727.0	114,414.8	502,353.3	409,821.0	325,682.3
Gastos de administración y ventas.....	3,106.1	38,374.3	28,848.8	147,540.8	113,155.0	103,070.4
Gastos por depreciación.....	2,989.5	36,933.9	33,093.0	144,498.5	107,750.8	89,248.2
Costos y gastos totales.....	16,434.0	203,035.1	176,356.6	794,392.6	630,726.8	518,000.9
Gastos por apertura de hoteles .....	289.5	3,576.3	2,802.4	12,277.5	13,527.4	6,506.3
Otros gastos .....	(142.2)	(1,756.6)	(2,221.0)	2,594.1	2,380.1	9.8
Utilidad consolidada de operación.....	2,877.2	35,546.2	27,213.2	122,939.0	68,413.6	78,837.8
Gasto por intereses .....	1,879.2	23,216.5	16,385.4	(97,480.6)	(81,348.6)	(68,050.4)
Ingreso por intereses .....	(230.5)	(2,847.3)	(3,351.5)	17,264.6	13,186.0	6,218.9
Resultado cambiario—neto .....	179.4	2,216.5	12,434.8	(10,137.5)	14,794.7	(4,936.1)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados .....	(38.1)	(470.6)	374.6	(1,435.3)	1,701.1	1,471.2
Utilidad antes de impuestos a la utilidad .....	1,087.1	13,431.1	1,369.9	31,150.2	16,746.9	13,541.4
Impuestos a la utilidad.....	217.4	2,686.2	(246.8)	5,557.8	6,743.8	1,203.4
Utilidad consolidada del año .....	869.7	10,744.9	1,616.4	25,592.3	10,003.1	12,337.8
Otros resultados integrales, netos de impuesto sobre la renta:						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras.....	(859.6)	(10,619.7)	(2,883.0)	(3,765.6)	5,979.3	-
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados .....	-	-	(42.7)	(170.9)	113.6	222.2
Efecto de impuestos diferidos de pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleado .....	-	-	(4.3)	(17.2)	32.6	(66.7)
Otros resultados integrales .....	(859.6)	(10,619.7)	(2,930.0)	(3,953.7)	6,125.5	155.5
Utilidad integral consolidada del año .....	\$ 10.1	\$ 125.2	\$ (1,313.6)	\$ 21,638.7	\$ 16,128.5	\$ 12,493.4

\* De conformidad al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México al 27 de marzo de 2013, publicado el 1 de abril de 2013 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; es decir, \$12.35 M.N. por USD\$1.00.

	Por los periodos de 3 meses que terminaron el 31 de marzo		Por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2013	2013	2012	2011	2010
	(En miles de USD)*	(En miles de pesos)	En miles de pesos)		
Estados consolidados de posición financiera					
Activo					
Activo circulante:					
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido.....	\$ 36,729.8	\$ 453,782.6	\$ 555,008.6	\$ 571,182.9	\$ 896,108.2
Cuentas por cobrar, neto.....	4,189.6	51,761.1	43,325.0	32,199.0	22,298.6
Impuestos por recuperar—principalmente impuesto al valor agregado.....	8,657.1	106,955.2	121,930.1	85,093.7	37,964.2
Pagos anticipados.....	3,278.9	40,509.8	36,689.8	37,915.7	26,116.8
Total de activo circulante.....	<u>52,855.5</u>	<u>653,008.6</u>	<u>756,953.6</u>	<u>726,391.3</u>	<u>982,487.8</u>
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas, neto.....	374,933.2	4,632,149.5	4,494,785.8	3,881,235.8	3,097,394.2
Depósitos en garantía.....	234.6	2,897.8	2,897.8	2,396.7	1,734.8
Otros activos.....	7,795.0	96,303.5	108,122.7	8,681.9	
Instrumentos financieros derivados.....	11.0	136.0	344.0	2,700.1	2,195.7
<b>Total del activo.....</b>	<b><u>435,829.2</u></b>	<b><u>5,384,495.4</u></b>	<b><u>5,363,104.0</u></b>	<b><u>4,621,405.8</u></b>	<b><u>4,103,799.9</u></b>
Pasivos y capital contable					
Pasivo circulante:					
Porción circulante de los préstamos bancarios.....	7,701.9	95,153.6	86,688.4	55,844.5	55,893.7
Cuentas por pagar a proveedores.....	3,898.5	48,164.5	47,750.6	38,410.8	25,770.1
Otros impuestos y gastos acumulados y otros pasivos.....	6,001.7	74,149.1	85,836.8	31,828.2	27,263.0
Instrumentos financieros derivados.....	10.4	129.0	262.9	1,183.6	2,380.4
Impuestos a la utilidad por pagar.....	680.3	8,404.4	10,387.4	8,349.7	7,159.3
Beneficios a los empleados.....	32.2	397.9	6,067.3	4,871.1	992.1
Total del pasivo circulante.....	<u>18,325.0</u>	<u>226,398.4</u>	<u>236,993.4</u>	<u>140,487.9</u>	<u>119,458.6</u>
Préstamos bancarios.....	130,094.6	1,607,267.1	1,625,551.1	1,049,320.5	684,333.3
Ingresos diferidos.....	1,496.3	18,485.8	17,851.2	13,234.2	9,057.0
Beneficios a los empleados.....	86.4	1,067.4	1,033.4	465.4	300.4
Impuestos a la utilidad diferidos.....	17,959.6	221,883.9	224,713.5	248,381.0	260,846.6
<b>Total del pasivo.....</b>	<b><u>167,961.9</u></b>	<b><u>2,075,102.5</u></b>	<b><u>2,106,142.7</u></b>	<b><u>1,451,889.0</u></b>	<b><u>1,073,995.9</u></b>
Capital contable					
Participación controladora:					
Capital social.....	58,030.4	716,942.8	716,942.8	716,942.8	716,942.8
Prima en suscripción de acciones.....	86,948.9	1,074,219.2	1,074,219.2	1,074,219.2	1,074,219.2
Utilidades retenidas.....	51,315.9	633,987.8	651,702.8	644,867.5	623,370.1
Otros resultados integrales.....	(501.1)	(6,191.2)	1,187.2	3,211.4	139.0
Total de la participación controladora.....	<u>195,794.2</u>	<u>2,418,958.6</u>	<u>2,444,052.0</u>	<u>2,439,240.9</u>	<u>2,414,671.1</u>
Participación no controladora.....	72,073.1	890,434.3	812,909.2	730,275.9	615,132.9
<b>Total del capital contable.....</b>	<b><u>267,867.3</u></b>	<b><u>3,309,392.9</u></b>	<b><u>3,256,961.3</u></b>	<b><u>3,169,516.8</u></b>	<b><u>3,029,804.0</u></b>
<b>Total.....</b>	<b><u>\$ 435,829.2</u></b>	<b><u>\$ 5,384,495.4</u></b>	<b><u>\$ 5,363,104.0</u></b>	<b><u>\$ 4,621,405.8</u></b>	<b><u>\$ 4,103,799.9</u></b>

\* De conformidad al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México al 27 de marzo de 2013, publicado el 1 de abril de 2013 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; es decir, \$12.35 M.N. por USD\$1.00.

	Por los periodos de 3 meses que terminaron el 31 de marzo			Por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2013	2013	2012	2012	2011	2010
	(En miles de USD)*	(En miles de pesos)		(En miles de pesos)		

Información financiera no reconocida por las IFRS

UAFIDA ajustada <sup>(1)</sup>	6,156.1	76,056.3	63,108.6	279,715.0	189,691.8	174,592.3
--------------------------------	---------	----------	----------	-----------	-----------	-----------

\*De conformidad al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México, publicados por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; es decir, \$12.35 M.N. por USD\$1.00 al 27 de marzo de 2013.

(1) Para analizar la reconciliación entre la utilidad de operación y la UAFIDA ajustada de la Sociedad, véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación –Reconciliación de la UAFIDA ajustada”.

	Al y por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2012	2011	2010
<b>Información operativa</b>			
Número de hoteles al final del año .....	71	62	50
Número de habitaciones al final del año.....	8,092	6,973	5,562
Crecimiento en habitaciones (%) .....	16.0%	25.4%	11.4%
Índice promedio de ocupación .....	56.8%	54.8%	56.7%
ADR (en pesos) .....	\$683	\$668	\$654
RevPAR (en pesos).....	\$388	\$366	\$371
<b>Información operativa de Hoteles Estabilizados</b>			
Número de Hoteles Estabilizados al final del año.....	45	35	26
Índice promedio de ocupación .....	59.8%	59.4%	61.9%
ADR (en pesos) .....	\$691	\$682	\$676
RevPAR (en pesos).....	\$413	\$405	\$418

(En miles de pesos, a menos que se indique lo contrario)

Ingresos.....	\$766,608.9	\$557,371.7	\$444,131.0
Costos de operación.....	\$454,294.8	\$326,531.6	\$254,975.4
Utilidad imputable a los Hoteles Estabilizados .....	\$312,314.1	\$230,840.1	\$189,155.5



## 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 prospecto.*

*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 prospecto, 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 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 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 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 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 su primer hotel en 2003 y al cierre de diciembre de 2012, la Sociedad ha crecido, en número de cuartos, a una tasa anual compuesta del 34.3%, lo que equivale a la puesta en operación de un nuevo hotel cada siete semanas en promedio. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad operaba 71 hoteles y 8,092 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 es una de las cadenas hoteleras de mayor crecimiento en México.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, el 80.5% de los ingresos de la Sociedad fueron atribuibles a la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, en tanto que el 19.5% 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 4.2 años, siendo en opinión de Hoteles City, 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 de negocios 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 ("ADR") objetivo de la Sociedad.

A diciembre de 2012, 70 de los 71 hoteles operados por la Sociedad están ubicados en México y un hotel está ubicado en Costa Rica. La Sociedad cuenta con amplia presencia geográfica a lo largo de todo el país ya que al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad operaba en 26 de los 32 estados de la República Mexicana y tiene previsto extender su presencia a 28 estados para finales de 2013, además de continuar con su expansión a nivel internacional, incursionando en mercados específicos de América Latina, como Colombia y Chile. Las 8,092 habitaciones operadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 están distribuidas en tres marcas claramente definidas que atienden a los viajeros de negocios en los segmentos tanto económico como 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 la Sociedad define como aquellos cuya ADR varía de \$680 M.N. a \$950 M.N. *City 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 \$900 M.N. y \$1,700 M.N., pero que igualmente se considera dentro del segmento económico. *City junior*, la opción de hospedaje más económica o budget, 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, que la Sociedad define como aquellos cuya ADR varía de \$550 M.N. a \$720 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, centros de negocios y, en el caso de los hoteles *City express* y *City Suites* además gimnasio.

La Sociedad considera que sus productos de hotelería satisfacen las necesidades de un segmento del mercado de viajeros en el que existe un alto nivel de demanda y fuertes prospectos de crecimiento. Según las estadísticas publicadas por el INEGI y SECTUR, los viajeros de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles representan aproximadamente el 87.0% del número total de viajeros en México. Los hoteles de la Sociedad están específicamente diseñados para satisfacer las necesidades de estos viajeros, que estima no han sido debidamente atendidas por las cadenas hoteleras nacionales e internacionales y los hoteles independientes en el país. La Sociedad considera que satisface a segmentos en los que existen fuertes prospectos de crecimiento debido a la economía estable y creciente 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 y exportadores, 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 la UAFIDA ajustada. 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 Estabilizados.** En virtud de que la Sociedad es una empresa en rápido proceso de expansión, el crecimiento de los Hoteles Estabilizados 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 Estabilizados existentes. Por ejemplo, el crecimiento en ingresos de los Hoteles Estabilizados se refiere a la diferencia entre los ingresos generados por los Hoteles Estabilizados durante un determinado período y los ingresos generados por los mismos durante un período anterior idéntico. El crecimiento en ingresos de los Hoteles Estabilizados 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 Estabilizados.
- **Hoteles Estabilizados.** La Sociedad considera que sus hoteles en general han completado su proceso de crecimiento tres años después de su apertura, tras lo cual la Sociedad los considera Hoteles Estabilizados. 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 Estabilizados 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.
- **UAFIDA ajustada.** La UAFIDA 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 UAFIDA ajustada 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 la UAFIDA ajustada 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 de la UAFIDA Ajustada. Es posible que el método utilizado por la Sociedad para calcular su UAFIDA ajustada sea distinto al empleado por otros operadores de hoteles y no debe considerarse como una alternativa (i) de su utilidad integral, 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 de la UAFIDA ajustada”.

- **Resultados por Segmento y Combinados.** La Sociedad opera a través de dos segmentos de negocios: operación de hoteles y 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 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 Notas 26 y 16 de los Estados Financieros Auditados y de los Estados Financieros Intermedios, respectivamente.

### **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, desde entonces la economía nacional ha reemprendido su crecimiento, reportando un crecimiento del 5.3% en el PIB en términos reales en 2010 y del 3.9% tanto en 2011 como en 2012, 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 2012, la fecha de apertura del 36.6% de sus hoteles se había realizado dentro del período de los tres años previos. Por lo general, la operación de un hotel atraviesa por distintas etapas, incluyendo las 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.

	Al 31 de diciembre		
	2012	2011	2010
Número de hoteles abiertos durante el período.....	9	12	5
Número de hoteles en etapa de crecimiento.....	26	27	24
Número de Hoteles Estabilizados.....	45	35	26
<b>Número total de hoteles en operación .....</b>	<b>71</b>	<b>62</b>	<b>50</b>

Desde el comienzo de la obra a su apertura, fase que normalmente abarca un período de entre seis y once 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 28.0% 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 2012 tenía 26 hoteles en la etapa de estabilización en cuanto a sus Índices de Ocupación y ADR (período de estabilización); y durante el período comprendido de 2008 a 2012, tuvo un promedio de 24 hoteles ubicados en distintos puntos de dicha etapa. 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 Estabilizados 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.

	Al 31 de diciembre		
	2012	2011	2010
<b>Número de hoteles</b> .....	<b>71</b>	<b>62</b>	<b>50</b>
Crecimiento en hoteles (%).....	14.5%	24.0%	11.1%
Hoteles propios.....	23	15	13
Hoteles en coinversión.....	21	22	15
Hoteles arrendados.....	10	10	8
Hoteles administrados.....	13	11	9
Hoteles dados en franquicia.....	4	4	5
<b>Número de habitaciones disponibles</b> .....	<b>8,092</b>	<b>6,973</b>	<b>5,562</b>
Crecimiento en habitaciones (%).....	16.1%	25.4%	11.4%
Hoteles propios.....	2,787	1,867	1,628
Hoteles en coinversión.....	2,569	2,616	1,753
Hoteles arrendados.....	1,020	1,020	810
Hoteles administrados.....	1,323	1,077	859
Hoteles dados en franquicia.....	393	393	512

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 la UAFIDA ajustada

La UAFIDA ajustada 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 UAFIDA ajustada 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 UAFIDA ajustada sea distinto al empleado por otros operadores de hoteles y no debe considerarse como una alternativa (i) frente a su utilidad integral, 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 la UAFIDA ajustada por cada uno de los períodos indicados.

	Por el trimestre que terminó el 31 de marzo		Por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2013	2012	2012	2011	2010
	(En miles de pesos)		(En miles de pesos)		
Utilidad consolidada de operación .....	\$35,546.2	\$27,213.2	\$ 122,939.0	\$ 68,413.6	\$ 78,837.8
Depreciación .....	36,933.9	33,093.0	144,498.5	107,750.8	89,248.2
Gastos por apertura de hoteles .....	3,576.2	2,802.4	12,277.6	13,527.4	6,506.3
<b>UAFIDA ajustada .....</b>	<b>76,056.3</b>	<b>63,108.6</b>	<b>279,715.0</b>	<b>189,691.8</b>	<b>174,592.3</b>

### Resultados de operación por línea de negocios

La Sociedad evalúa periódicamente sus resultados de operación y su desempeño financiero, asignando recursos a dos 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 94% del total de sus ingresos por operación hotelera provienen principalmente de la renta de habitaciones, mientras que el 6% 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. Para una descripción detallada de los costos y gastos de operación hotelera, véase la Nota 21 a los Estados Financieros Auditados.

**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. Para una descripción detallada de los gastos de administración y ventas, véase la Nota 22 a los Estados Financieros Auditados.



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*, estos ingresos generados por los hoteles propios, los hoteles en coinversión y los hoteles arrendados se eliminan en la consolidación. Estos pagos eliminados representan aproximadamente el 85.0% 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.

*Por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2013*

	<u>Operación hotelera</u>	<u>Administración hotelera</u>	<u>Total</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total Consolidado</u>
			(En miles de pesos)		
Estados de resultados consolidados intermedios condensados.					
Ingresos totales .....	\$234,305.3	\$54,089.6	\$288,394.9	\$(47,993.9)	\$240,401.0
Costos y gastos generales (excluyendo los gastos por depreciación) .....	(166,307.5)	(47,787.6)	(214,095.1)	49,993.9	(166,101.3)
Utilidad antes de otros gastos de operación y gastos por depreciación ..	67,997.8	6,302.0	74,299.7	-	74,299.7
Otros costos y gastos por apertura de hoteles .....	(1,819.7)	-	(1,819.7)	-	(1,819.7)
Utilidad antes de gastos por depreciación .....	66,178.1	6,302.0	72,480.1	-	72,480.1
Gastos por depreciación .....	(36,933.9)	-	(36,933.9)	-	(36,933.9)
Utilidad de operación .....	<u>\$29,244.2</u>	<u>\$6,302.0</u>	<u>\$35,546.2</u>	<u>-</u>	<u>\$35,546.2</u>

*Por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2012*

	<u>Operación hotelera</u>	<u>Administración hotelera</u>	<u>Total</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total Consolidado</u>
	(En miles de pesos)				
Estados de resultados consolidados intermedios condensados.					
Ingresos totales .....	\$200,025.0	\$49,077.3	\$249,102.3	\$(44,951.1)	\$204,151.2
Costos y gastos generales (excluyendo los gastos por depreciación) .....	(147,016.8)	(41,197.9)	(188,215.0)	44,951.1	(143,263.6)
Utilidad antes de otros gastos de operación y gastos por depreciación ..	53,008.2	7,879.4	60,887.6	-	60,887.6
Otros costos y gastos por apertura de hoteles .....	(581.4)	-	(581.4)	-	(581.4)
Utilidad antes de gastos por depreciación .....	52,426.8	7,879.4	60,306.2	-	60,306.2
Gastos por depreciación .....	(33,093.0)	-	(33,093.0)	-	(33,093.0)
Utilidad de operación .....	<u>\$19,333.8</u>	<u>\$7,879.4</u>	<u>\$27,213.2</u>	<u>-</u>	<u>\$27,213.2</u>

*Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012*

	<u>Operación hotelera</u>	<u>Administración hotelera</u>	<u>Total</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total Consolidado</u>
	(En miles de pesos)				
Estados de resultados consolidados.					
Ingresos totales .....	\$ 899,353.8	\$ 218,116.1	\$ 1,117,469.9	\$ (185,266.6)	\$ 932,203.3
Costos y gastos generales (excluyendo los gastos por depreciación) .....	(687,619.9)	(147,540.8)	(835,160.8)	185,266.6	(649,894.2)
Utilidad antes de otros gastos de operación y gastos por depreciación ..	211,733.9	70,575.2	282,309.1	—	282,309.1
Otros costos y gastos por apertura de hoteles .....	(14,871.7)	—	(14,871.7)	—	(14,871.7)
Utilidad antes de gastos por depreciación .....	196,862.2	70,575.2	267,437.4	—	267,437.4
Gastos por depreciación .....	(144,498.5)	—	(144,498.5)	—	(144,498.5)
Utilidad de operación .....	<u>\$ 52,363.8</u>	<u>\$ 70,575.2</u>	<u>\$ 122,939.0</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 122,939.0</u>

*Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011*

	<u>Operación hotelera</u>	<u>Administración hotelera</u>	<u>Total</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total Consolidado</u>
	(En miles de pesos)				
Estados de resultados consolidados					
Ingresos totales .....	\$ 692,772.7	\$ 170,501.3	\$ 863,274.0	\$ (148,226.0)	\$ 715,048.0
Costos y gastos generales (excluyendo los gastos por depreciación) .....	(558,047.0)	(113,155.0)	(671,202.0)	148,226.0	(522,976.1)
Utilidad antes de otros gastos de operación y gastos por depreciación ..	134,725.7	57,346.3	192,071.9	—	192,072.0
Otros costos y gastos por apertura de hoteles .....	(15,907.5)	—	(15,907.5)	—	(15,907.5)
Utilidad antes de gastos por depreciación .....	118,818.2	57,346.3	176,164.5	—	176,164.5
Gastos por depreciación .....	(107,750.8)	—	(107,750.8)	—	(107,750.8)
Utilidad de operación .....	<u>\$ 11,067.4</u>	<u>\$ 57,346.3</u>	<u>\$ 68,413.6</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 68,413.6</u>

*Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010*

	<u>Operación hotelera</u>	<u>Administración hotelera</u>	<u>Total</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total Consolidado</u>
	(En miles de pesos)				
Estados de resultados consolidados					
Ingresos totales .....	\$ 579,395.6	\$ 138,227.4	\$ 717,623.0	\$ (114,268.2)	\$ 603,354.8
Costos y gastos generales (excluyendo los gastos por depreciación) .....	(439,950.5)	(103,070.4)	(543,020.9)	114,268.2	(428,752.7)
Utilidad antes de otros gastos de operación y gastos por depreciación .....	139,445.1	35,157.0	174,602.1	—	174,602.1
Otros costos y gastos por apertura de hoteles .....	(6,516.1)	—	(6,516.1)	—	(6,516.1)
Utilidad antes de gastos por depreciación .....	132,929.1	35,157.0	168,086.0	—	168,086.0
Gastos por depreciación .....	(89,248.2)	—	(89,248.2)	—	(89,248.2)
Utilidad de operación .....	<u>\$ 43,680.8</u>	<u>\$ 35,157.0</u>	<u>\$ 78,837.8</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 78,837.8</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.

***Comparación del trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013 frente al trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012.***

*Ingresos, costos y gastos.* El total de ingresos consolidados se incrementó en un 17.8%, al pasar de \$204.2 millones en el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012 a \$240.4 millones en el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013. Este incremento en los ingresos se debió principalmente a un incremento del 14.2% en la capacidad por número de habitaciones instaladas, lo que es resultado de la apertura de nuevos hoteles y de un aumento de 10.7% en el número de habitaciones rentadas por noche de toda la cadena. El ADR y el RevPAR por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013 mostró un incremento del 7.2% y del 3.9% respectivamente frente al ADR y el RevPAR por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012. Los costos y gastos consolidados de operación fueron de \$127.7 millones en el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013, lo que representa un incremento del 11.6% en comparación con los \$114.4 millones del trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012. Este incremento se debió principalmente al aumento del número de hoteles en operación durante el periodo y al incremento relativo en gastos por habitación y los gastos de nómina relacionados con la operación de los hoteles.

El total de ingresos combinados de ambos segmentos se incrementó en un 15.8%, al pasar de \$249.1 millones en el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013 frente a \$288.4 millones del trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012.

- *Operación hotelera.* Los ingresos del segmento de operación hotelera se incrementaron en un 17.1%, al pasar de \$200.0 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012 a \$234.3 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013. Este incremento se debió principalmente a un aumento del 10.7% en el número de habitaciones ocupadas derivado de la apertura de ocho hoteles desde el 31 de marzo de 2012, así como a un crecimiento de 7.2% en la ADR, que se ubicó en \$728 M.N. en el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013. El RevPAR a nivel cadena se incrementó a \$375 M.N. en el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013, equivalentes a un crecimiento del 3.9% con respecto al trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012. En el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013, los ingresos de los Hoteles Estabilizados se incrementaron en un 2.1% como resultado de un incremento del 5.3% y del 2.4% en la ADR y en el RevPAR, respectivamente.

Los costos y gastos por operación hotelera se incrementaron en un 13.1%, al pasar de \$147.0 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012 a \$166.3 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013. Este incremento se debió principalmente al crecimiento del número de habitaciones ocupadas a nivel cadena. Los otros costos y gastos por la apertura de hoteles se incrementaron un 213.0%, al pasar de \$0.6 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012 a \$1.8 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012. Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación del segmento de operación hotelera se incrementó en un 51.3%, al pasar de \$19.3 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012 a \$29.2 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013.

- *Administración hotelera.* Los ingresos por administración de hoteles se incrementaron en un 10.2%, al pasar de \$49.1 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012 a \$54.1 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013. Este incremento se debió principalmente a la apertura de nuevos hoteles, que llevaron al incremento en el número de habitaciones en operación y resultaron en el aumento del número de habitaciones ocupadas durante el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013 y el número de aperturas desde el 31 de marzo de 2012. Los costos y gastos por administración se incrementaron en un 16.0%, al pasar de \$41.2 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012 a \$47.8 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013. Este incremento fue imputable

principalmente al aumento de los gastos del segmento como resultado del mayor número de propiedades administradas desde el 31 de marzo de 2012, 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 un 33.0% al pasar de \$28.8 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012, a \$38.4 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013. Este incremento se debió principalmente al crecimiento del segmento de operación hotelera, que requirió gastos adicionales tanto de administración como de ventas. Los gastos corporativos representaron el 14.1% de los ingresos totales en el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012 y el 16.0% de los ingresos totales en el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013.

*Gastos por depreciación.* Como resultado de la continua expansión e inversión en nuevos hoteles, los gastos por depreciación se incrementaron en un 11.6% al pasar de \$33.1 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012, a \$36.9 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013.

*Gastos por apertura de hoteles.* Los gastos no recurrentes por la apertura de hoteles nuevos se incrementaron en un 27.6% al pasar de \$2.8 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012, a \$3.6 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013. El incremento se debió principalmente al incremento en la apertura de hoteles para la primera mitad del 2013.

*Utilidad de operación.* La utilidad de operación de la Sociedad se calcula consolidando 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 un 30.6% al pasar de \$27.2 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012, a \$35.6 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013.

*Resultado integral de financiamiento.* El resultado integral de financiamiento disminuyó en un 14.4% al pasar de \$25.8 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012, a \$22.1 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013. El costo neto de financiamiento se incrementó en un 56.3% al pasar de \$13.0 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012 a \$20.4 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013, debido al aumento del nivel de la deuda financiera relacionada con los nuevos hoteles en operación y al refinanciamiento de ciertas propiedades tras su estabilización, a fin de ajustar la razón de apalancamiento de los mismos de deuda/costo a deuda/valor. El resultado cambiario neto por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013 representó una ganancia de \$2.2 millones, comparada con una ganancia de \$12.4 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012. La disminución en la ganancia por resultado cambiario se debió principalmente a un menor exposición al Dólar debido a las inversiones realizadas después del 31 de marzo de 2012 y a la apreciación del peso que al 31 de marzo de 2013, tenía un tipo de cambio frente al dólar ubicado en \$12.35, comparado con el tipo de cambio de \$12.85 vigente al 31 de marzo de 2012.

*Impuestos.* El gasto en impuestos a la utilidad ascendió a \$2.7 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013, en comparación con un beneficio de \$0.2 millones por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012, debido a un beneficio fiscal menor diferido por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013 con base en la tasa efectiva que se estima para la Sociedad para 2013.

*Utilidad integral.* Como resultado de los factores antes descritos, la utilidad consolidada del trimestre que terminó el 31 de marzo de 2013 se incrementó en 564.7%, al pasar de \$1.6 millones en el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2012 a \$10.7 millones.

**Comparación de los resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 frente al año que terminó el 31 de diciembre de 2011.**

*Ingresos, costos y gastos.* El total de ingresos consolidados se incrementó en un 30.4%, al pasar de \$715.0 millones en 2011 a \$932.2 millones en 2012. Los costos y gastos consolidados por operación hotelera por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 ascendieron a \$502.4 millones, lo que representó un incremento del 22.6% con respecto a los \$409.8 millones reportados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente al aumento del número de hoteles en operación, incluyendo la apertura del primer hotel de la Sociedad en Costa Rica. Los costos que sufrieron el mayor porcentaje de aumento incluyeron (i) los gastos de habitaciones, que se incrementaron en un 18.7%, al pasar de \$110.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011 a \$131.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012; (ii) las nóminas del segmento de operación hotelera, que se incrementaron un 59.4%, al pasar de \$54.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011 a \$86.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012; y (iii) los gastos de administración y ventas, que se incrementaron en un 17.4%, al pasar de \$70.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011 a \$82.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012.

El total de ingresos combinados de ambos segmentos se incrementó en un 29.4%, al pasar de \$863.3 millones en 2011 a \$1,117.5 millones en 2012.

- *Operación hotelera.* Los ingresos del segmento de operación hotelera se incrementaron en un 29.8%, al pasar de \$692.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011 a \$899.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012. Este incremento se debió principalmente a un aumento del 25.3% en el número de habitaciones ocupadas derivado de la apertura de nueve hoteles durante el año, así como a un crecimiento de 1.9 puntos porcentuales en el Índice de Ocupación a nivel cadena y a un incremento del 2.3% en la ADR, que se ubicó en \$683 M.N. en el año. El RevPAR a nivel cadena se incrementó a \$388 M.N., equivalentes a un crecimiento del 5.9% con respecto al año anterior. En 2012, los ingresos de los Hoteles Estabilizados se incrementaron en un 37.5% como resultado de la inclusión de diez nuevos Hoteles Estabilizados, de un aumento de 6 puntos base en los niveles de ocupación y de un incremento del 1.4% en la ADR. Como resultado de lo anterior, en 2012 el RevPAR de los Hoteles Estabilizados se incrementó a \$413 M.N., equivalentes a un crecimiento del 2.1%.

Los costos y gastos por operación hotelera se incrementaron en un 23.2%, al pasar de \$558.0 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011 a \$687.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012. 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 un 6.5%, al pasar de \$15.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011 a \$14.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, como resultado de un número menor de aperturas durante el período. Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación del segmento de operación hotelera se incrementó en un 373.1%, al pasar de \$11.1 millones por el año 2011 a \$52.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012.

- *Administración hotelera.* Los ingresos por administración de hoteles se incrementaron en un 27.9%, al pasar de \$170.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011 a \$218.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012. 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 un 30.4%, al pasar de \$113.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011 a \$147.5 millones por el año que terminó el 31 de

diciembre de 2012. 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 un 30.4% al pasar de \$113.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011, a \$147.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012. 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 15.8% durante los años 2011 y 2012.

*Gastos por depreciación.* Como resultado de la continua expansión e inversión en nuevos hoteles, los gastos por depreciación se incrementaron en un 34.1% al pasar de \$107.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011, a \$144.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012.

*Gastos por apertura de hoteles.* Los gastos no recurrentes por la apertura de hoteles nuevos disminuyeron en un 9.2% al pasar de \$13.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011, a \$12.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012. Esta disminución fue imputable principalmente a la apertura de un menor número de habitaciones, pasando de 1,411 en 2011 a 1,119 en 2012.

*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 un 79.7% al pasar de \$68.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011, a \$122.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012.

*Resultado integral de financiamiento.* El resultado integral de financiamiento se incrementó en un 77.7% al pasar de \$51.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011, a \$91.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012. El costo neto de financiamiento se incrementó en un 17.7% al pasar de \$68.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011 a \$80.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, debido al aumento del nivel de la deuda financiera relacionada con los nuevos hoteles en operación y al refinanciamiento de ciertas propiedades tras su estabilización, a fin de calcular la razón de apalancamiento de dichas propiedades de deuda/costo a deuda/valor y capturar los beneficios derivados de la apreciación del capital representado por dichos Hoteles Estabilizados. El resultado cambiario neto por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 representó una pérdida de \$10.1 millones, comparada con una ganancia de \$14.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011. La pérdida reportada en 2012 se debió principalmente, en promedio durante 2012, al mantenimiento de posiciones en dólares.

*Impuestos.* El gasto en impuestos a la utilidad ascendió a \$5.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, en comparación con \$6.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011, como reflejo tanto de las inversiones adicionales en activos efectuadas durante 2012 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 e integral consolidada.* Como resultado de los factores antes descritos, la utilidad consolidada del año se incrementó en 155.8%, al pasar de \$10.0 millones a \$25.6 millones. Por su lado, la utilidad integral consolidada del año se incrementó en un 34.2%, al pasar de \$16.1 millones en 2011 a \$21.6 millones en 2012.

**Comparación de los resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011, frente al año que terminó el 31 de diciembre de 2010.**

La siguiente información se presenta en términos consolidados y combinados por segmento de negocios.

*Ingresos, Costos y Gastos.* El total de ingresos consolidados se incrementó en un 18.5%, al pasar de \$603.4 millones en 2010 a \$715 millones en 2011. Los costos y gastos consolidados por operación hotelera por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011 ascendieron a \$523.0 millones, que representaron un incremento del 25.8% con respecto a los \$428.8 millones reportados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010. Este incremento se debió principalmente a la operación de 12 nuevos hoteles en 2011. Los costos que sufrieron el mayor porcentaje de aumento incluyeron (i) los gastos de habitaciones, que se incrementaron en un 41.0%, al pasar de \$78.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010 a \$110.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011; (ii) las nóminas del segmento de operación hotelera, que se incrementaron un 19.1%, al pasar de \$45.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010 a \$54.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011; y (iii) los gastos de administración y ventas, que se incrementaron en un 14.7%, al pasar de \$61.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010 a \$70.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011.

El total de ingresos combinado de ambos segmentos se incrementó en un 20.3%, al pasar de \$717.6 millones en 2010 a \$863.3 millones en 2011.

- *Operación hotelera.* Los ingresos del segmento de operación hotelera se incrementaron en un 19.6%, al pasar de \$579.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010 a \$692.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente a un aumento del 12.1% en el número de habitaciones ocupadas derivado de la apertura de 12 hoteles durante el año, así como a un incremento del 2.0% en la ADR, que se ubicó en \$668 M.N. en el año; y se vio contrarrestado parcialmente por una disminución de 3.3% en el Índice de Ocupación a nivel cadena debido al gran número de aperturas, reflejándose una disminución de 1.3% en el RevPAR con respecto a 2010. En 2011, los ingresos de los Hoteles Estabilizados se incrementaron en un 25.5% como resultado de la inclusión de nueve nuevos Hoteles y de un incremento del 0.9% en la ADR. En 2011, el RevPAR de los Hoteles Estabilizados disminuyó a \$405 M.N., equivalentes a una contracción del 3.2%, como resultado de una disminución de 4.0% en el Índice de Ocupación, imputable parcialmente al impacto de los efectos de la crisis financiera y la todavía moderada recuperación de la industria hotelera en México.

Los costos y gastos por operación hotelera se incrementaron en un 26.8%, al pasar de \$440.0 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010 a \$558 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011. 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 se incrementaron en un 144.1%, al pasar de \$6.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010 a \$15.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011, como resultado del aumento del número de aperturas durante el período, de 571 habitaciones en 2010 a 1,411 habitaciones en 2011. Como resultado del incremento en gastos por operación y otros en forma desproporcionada frente al incremento de ingresos, la utilidad de operación del segmento de operación hotelera disminuyó en un 74.7%, al pasar de \$43.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010 a \$11.1 millones por el año 2011.



- *Administración hotelera.* Los ingresos por administración de hoteles se incrementaron en un 23.3%, al pasar de \$138.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010 a \$170.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011. 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 un 9.8%, al pasar de \$103.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010 a \$113.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011. 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 un 9.8% al pasar de \$103.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010, a \$113.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011. 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, disminuyó del 17.1% por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010 al 15.8% por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011.

*Gastos por depreciación.* Como resultado de la continua expansión e inversión en nuevos hoteles, los gastos por depreciación se incrementaron en un 20.7% al pasar de \$89.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010, a \$107.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011.

*Gastos por apertura de hoteles.* Los gastos no recurrentes por la apertura de hoteles nuevos se incrementaron en un 107.9% al pasar de \$6.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010, a \$13.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011. Este incremento fue imputable principalmente a la apertura de 12 nuevos hoteles, como resultado de lo cual el número de habitaciones aumentó de 571 en 2010 a 1,411 en 2011.

*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 disminuyó en un 13.2% al pasar de \$78.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010, a \$68.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011.

*Resultado integral de financiamiento.* El resultado integral de financiamiento disminuyó en un 20.9% al pasar de \$65.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010, a \$51.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011. El costo neto de financiamiento se incrementó en un 10.2% al pasar de \$61.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010 a \$68.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011, debido al aumento de los costos de financiamiento relacionados con la contratación de nueva deuda en relación con los proyectos desarrollados en 2011 en promedio. El resultado cambiario neto por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011 representó una ganancia de \$14.8 millones, comparada con una pérdida de \$4.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010. Esto se debió principalmente a las posiciones de dólares mantenidas durante 2011. Al cierre de 2011 el tipo de cambio del Peso frente al Dólar fue de 13.98, en comparación con el tipo de cambio en 2010 de 12.38.

*Impuestos.* El gasto en impuestos a la utilidad ascendió a \$6.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011, en comparación con \$1.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010, reflejando tanto menores deducciones a la base gravable del ISR como una base gravable sin cambios respecto del IETU aun cuando hubo un incremento en gastos e inversiones de capital en 2011.

*Utilidad consolidada e integral consolidada.* Como resultado de los factores antes descritos, la utilidad consolidada del año se contrajo en 18.9%, al pasar de \$12.3 millones a \$10.0 millones. Por su parte, la utilidad integral consolidada del año se incrementó en un 29.1%, al pasar de \$12.5 millones en 2010 a \$16.1 millones en 2011.

## Liquidez y fuentes de financiamiento

### *Panorama general*

La Sociedad es una plataforma integrada de servicios de alojamiento que cuenta con un importante porcentaje de participación en la propiedad de hoteles y otros bienes inmuebles principalmente en México. La estrategia de crecimiento de la Sociedad requiere la inversión de recursos en el desarrollo de nuevos hoteles, incluyendo inversiones en terrenos, edificios, construcciones y equipamiento, e involucra gastos de apertura de hoteles. Además, la Sociedad efectúa inversiones en activos con el objeto de mantener sus hoteles, sus hoteles en coinversión y sus hoteles arrendados en condiciones modernas, atractivas y competitivas. La Sociedad cuenta con un disciplinado y sistemático proceso de administración de los gastos relacionados con el mantenimiento de sus hoteles y el reemplazo del equipamiento de los mismos. Todas estas inversiones le generan constantes requerimientos de efectivo.

Históricamente, las principales fuentes de liquidez de la Sociedad han sido los flujos de efectivo generados por sus actividades de operación; las aportaciones de capital efectuadas por sus socios; las aportaciones de capital efectuadas por sus coinversionistas (socios a nivel subsidiaria) en los hoteles bajo coinversión; y financiamientos consistentes en deuda bancaria. Por lo general, los nuevos hoteles desarrollados por la Sociedad se financian a una razón de 45.0% sobre la base de deuda/costo, en tanto que los Hoteles Estabilizados se refinancian hasta en una razón de 50.0% sobre la base deuda/valor.

La siguiente tabla contiene un resumen de los flujos de efectivo de la Sociedad por los trimestres que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012 y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010.

	Por el trimestre que terminó el 31 de marzo		Por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2013	2012	2012	2011	2010
	(En miles de Pesos)		(En miles de pesos)		
Flujos netos de efectivo de actividades de operación .....	56,898.1	60,472.1	\$ 269,297.9	\$ 133,568.5	\$ 133,140.0
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión .....	(175,453.7)	(212,247.7)	(858,322.7)	(862,040.2)	(340,844.9)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento .....	28,382.2	163,314.3	576,566.8	397,567.0	870,898.9
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido.....	(90,173.4)	(11,538.7)	(12,457.9)	(330,904.7)	663,194.7

Las variaciones en los flujos netos de efectivo de las actividades de operación en 2012 y 2011 reflejan, en primer lugar, el aumento de ingresos por operación derivados del número de habitaciones vendidas como resultado del mayor volumen de habitaciones disponibles para renta; y, en segundo lugar, un consistente incremento en el RevPAR de los Hoteles Estabilizados. Los flujos netos de efectivo de actividades de operación en 2011 y 2010 fueron relativamente estables debido principalmente a que el inventario adicional de habitaciones que entró en operación durante el período, reportó índices operativos moderados durante su etapa inicial de desarrollo en cuanto a sus Índices de Ocupación y ADR, a causa principalmente de la liquidación de la línea aérea Mexicana en 2010, y la lenta recuperación

en el flujo y volumen de viajeros posterior a la crisis financiera del 2009 y el virus A(H1N1). Como consecuencia de lo anterior, se presentó una baja en el PIB de 6.0%, lo que resultó en la existencia de un entorno de mayor competencia en el sector hotelero.

Las variaciones en los flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión en 2012, 2011 y 2010, reflejan principalmente las continuas inversiones de capital de la Sociedad en los terrenos, la construcción y el equipamiento de nuevos desarrollos hoteleros, la adquisición de terrenos adicionales para su futuro desarrollo (principalmente en México, pero también en Colombia y Chile), la adquisición de participaciones minoritarias en ciertos hoteles en coinversión y las inversiones en el mejoramiento de los Hoteles Estabilizados en cada uno de los períodos indicados.

Las variaciones en los flujos netos de las actividades de financiamiento en 2012, 2011 y 2010 reflejan las aportaciones de capital efectuadas por los coinversionistas de la Sociedad directamente a los hoteles en coinversión, los financiamientos de deuda contratados para concluir el desarrollo de nuevos hoteles, y el financiamiento de los Hoteles Estabilizados durante cada uno de los períodos indicados. La variación correspondiente a 2010 también refleja, en mayor medida, ciertas aportaciones de capital efectuadas por los accionistas de la Sociedad a nivel de entidad tenedora.

Con base en sus resultados de operación actuales, la Sociedad considera que los flujos de efectivo generados por sus operaciones, aunados a recursos derivados de otras fuentes de liquidez, incluyendo los ingresos por la Oferta Global, contribuciones de capital comprometidas de sus socios en los hoteles en coinversión y los desembolsos efectuados al amparo de sus líneas de crédito, serán suficientes para satisfacer adecuadamente sus necesidades proyectadas de capital de trabajo, sus inversiones en activos, sus pagos de intereses y los pagos programados del monto principal de su deuda, durante el futuro predecible.

#### *Inversiones en activos*

Las inversiones que resultan en un incremento en el valor de las propiedades o en los flujos de efectivo futuros, reciben el tratamiento de inversiones en activos. Durante 2013, la Sociedad tiene planeado invertir aproximadamente \$850.0 millones en la construcción y el equipamiento de nuevos desarrollos hoteleros ubicados principalmente en México; y, en menor medida, en gastos de mantenimiento y reemplazo del equipamiento utilizado por los hoteles que se encuentran en operación.

Durante 2012, la Sociedad efectuó inversiones en activos por un total de \$875.6 millones, incluyendo principalmente lo siguiente:

- costos por construcciones y equipamiento con motivo de la apertura de ocho nuevos hoteles en México y un nuevo hotel en Costa Rica, así como la continuación de la construcción de las aperturas programadas para 2013, incluyendo el proyecto de uso mixto en el área de Santa Fe de la Ciudad de México. Ver sección “Resumen-Acontecimientos Recientes”;
- contrataciones o adquisiciones de terrenos para el futuro desarrollo de hoteles en varias ciudades de México, en seis ciudades de Chile y en las ciudades de Medellín y Barranquilla en Colombia; y
- en menor medida, gastos de mantenimiento y en el reemplazo de equipamiento ubicado en los hoteles que se encontraban en operación.

Durante 2011, la Sociedad efectuó inversiones en activos por un total de \$875.2 millones, incluyendo principalmente lo siguiente:

- costos por construcciones y equipamiento con motivo de la apertura de doce nuevos hoteles en México y la iniciación de la construcción del primer hotel en el extranjero —un hotel *City express* en San José, Costa Rica;
- obra de ingeniería civil relacionada con el proyecto de uso mixto en Santa Fe, Ciudad de México;
- adquisiciones de terrenos para el futuro desarrollo de hoteles en México, así como en las ciudades de Bogotá y Cali en Colombia; y
- en menor medida, gastos de mantenimiento y en el reemplazo de equipo ubicado en los hoteles que se encontraban en operación.

Durante 2010, la Sociedad efectuó inversiones en activos por un total de \$381.9 millones, incluyendo principalmente lo siguiente:

- costos por construcciones y equipamiento con motivo de la apertura de cinco nuevos hoteles en México;
- costos de desarrollo relacionados con el emprendimiento del crecimiento a un ritmo acelerado, a fin de duplicar el número de hoteles abiertos para 2011; y
- en menor medida, gastos de mantenimiento y en el reemplazo de equipamiento ubicado en los hoteles que se encontraban en operación.

### *Deuda*

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 marzo de 2013, los montos principales e intereses de estos préstamos bancarios ascendían a un total de \$1,702.4 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 y mercantil; (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. El valor de los activos que garantizan los préstamos al 31 de diciembre de 2012 era de \$3,379.0 millones y representaban a dicha fecha un 63.0% de los activos totales de la Sociedad. 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 prospecto, la Sociedad estaba en cumplimiento (o recibió dispensas sobre) todas sus obligaciones contenidas en estos contratos de crédito.

La siguiente tabla contiene cierta información con respecto a la deuda consolidada a largo plazo de la Sociedad al 31 de marzo de 2013, de acuerdo al acreedor. La tasa de interés aplicable y vencimiento de los créditos contenidos en la siguiente tabla varían por crédito o línea de crédito.

	Monto principal pendiente al 31 de marzo de 2013		Tasa(s) de interés	Fecha(s) de vencimiento
	(US\$)	(Ps., salvo que se especifique de otro modo)		
HSBC	61,739,886	762,771,590	TIIIE +1.90%- 2.60%	2014, 2015, 2019
BBVA Bancomer	2,971,647	36,713,507	TIIIE +1.92%- 3.25%	2017, 2020
Banorte	1,802,575	22,270,098	TIIIE +1.96%- 2.85%	2014, 2018
BANCOMEXT	27,326,496	337,607,928	TIIIE +2.25%- 4.0%	2016, 2018, 2020, 2021, 2022
Scotiabank	4,090,759	50,539,690	TIIIE +3.30%- 3.50%	2015, 2016
Banco Santander	3,008,224	37,165,400	TIIIE +2.75%- 4.00%	2017, 2018
Metlife	6,664,668	82,339,305	8.88%	2019
International Finance Corporation	14,813,996	183,020,992	TIIIE +2.67%	2022
International Finance Corporation and Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft GmbH <sup>(1)</sup>	4,398,192	54,337,906	LIBOR +4.70%	2023
CorpBanca <sup>(2)</sup>	6,940,806	85,750,882	5.20%, 8.05%	2014
Actinver	3,220,524	39,788,286	TIIIE +2.5%	2015
Deuda total consolidada	<u>136,977,772</u>	<u>1,692,305,585</u>	-	-

(1) Denominado en Dólares. El monto equivalente en Pesos se calcula con base en el tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México, publicados por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; es decir, \$12.35 M.N. por USD\$1.00 al 27 de marzo de 2013.

(2) Denominado en Pesos Chilenos o UF Chilenos. El monto equivalente en Pesos se calcula con base en el tipo de cambio del 27 de marzo de 2013 de 38.32 pesos chilenos por cada \$1.00 peso.

Al 31 de marzo de 2013, el monto total pendiente por intereses en relación a la cantidad pendiente de deuda total establecida anteriormente es la cantidad de Ps\$10.1 millones.

Del mismo modo la Sociedad tenía, al 31 de diciembre de 2012, \$171.1 millones y US\$25.4 millones, en líneas de crédito relacionadas con el desarrollo de hoteles en México y Colombia.

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.

### *Obligaciones contractuales y compromisos de negocios*

La siguiente tabla muestra las obligaciones contractuales y compromisos de negocios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012.

	<b>Monto pagadero por periodo</b>			
	<b>1 a 365 días</b>	<b>1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
	(En miles de pesos)			
Deuda sin intereses .....	\$ 47,750.6	\$ —	\$ —	\$ 47,750.6
Deuda a tasas tanto fijas como variables, incluyendo intereses proyectados a una tasa promedio ponderada del 7.42% .....	200,101.4	967,219.0	1,122,888.2	2,290,208.6
Instrumentos financieros derivados.....	262.9	0	0	262.9
Total.....	<u>\$ 248,114.9</u>	<u>\$ 967,219.0</u>	<u>\$ 1,122,888.2</u>	<u>\$ 2,338,222.1</u>

En adición a las obligaciones indicadas en la tabla anterior, al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad mantenía compromisos relacionados con su actividad normal de desarrollo de nuevos hoteles por las cantidades de \$44.4 millones y US\$6.7 millones por contratos de construcción y adquisición de terrenos respectivamente.

### **Información cuantitativa y cualitativa con respecto a los riesgos de mercado**

#### *Objetivos de la administración del riesgo financiero*

Dentro del curso ordinario de sus operaciones, la Sociedad está expuesta a diversos riesgos de mercado que se encuentran fuera de su control, incluyendo las fluctuaciones en las tasas de interés y los tipos de cambio, que pueden tener un efecto adverso en el valor de sus activos y pasivos financieros, sus flujos de efectivo futuros y su utilidad. Como resultado de estos riesgos de mercado, en el supuesto de que las tasas de interés o los tipos de cambio fluctúen en sentido adverso, la Sociedad podría sufrir pérdidas.

La política en materia de administración de riesgos de la Sociedad tiene por objeto evaluar las posibles pérdidas y el impacto consolidado de las mismas, así como mitigar la exposición de la Sociedad a las fluctuaciones en las tasas de interés y los tipos de cambio. La Sociedad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados con coberturas económicas. La tesorería corporativa y el equipo de planeación financiera de la Sociedad 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 Sociedad a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. El uso de los derivados financieros se rige por las recomendaciones y las políticas dictadas por el Comité de Planeación y 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 Planeación y Finanzas el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. Conforme la Sociedad se expande a mercados fuera de México, actualiza, y espera seguir actualizando, su estrategia de administración del riesgo para reflejar alteraciones a la exposición de la Sociedad, especialmente a tasas de interés.

La Sociedad mide su exposición a riesgos de mercado en una base neta, ya que generalmente busca cubrir su exposición financiera mediante el neteo de sus activos y pasivos financieros antes de utilizar instrumentos financieros derivados como estrategia de cobertura. De acuerdo con sus políticas, la Sociedad no suscribe o negocia instrumentos financieros derivados con fines especulativos. Para mayor información sobre la utilización de instrumentos financieros derivados véase la Notas 9 y 18 de los Estados Financieros Auditados.

### *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 en Dólares) de la moneda funcional de cada subsidiaria de la Sociedad. Esas monedas experimentan fluctuaciones periódicas con respecto al peso mexicano. Por lo tanto cualquier fluctuación en los valores de las monedas utilizadas afecta los resultados, la posición financiera y los flujos de efectivo de las entidades que se consolidan en la Sociedad.

En 2012, aproximadamente el 99.9% de los ingresos y el 98.9% de los gastos de la Sociedad estuvieron denominados en pesos. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tenía pasivos financieros denominados en dólares por un monto de USD \$4.7 millones (equivalentes aproximadamente a \$61.0 millones), así como pasivos financieros denominados en monedas diferentes al peso mexicano y al dólar por un monto equivalente a aproximadamente a \$69.0 millones. Lo anterior incluye instrumentos financieros, cuentas por cobrar y préstamos denominados en monedas distintas a la moneda funcional de la subsidiaria respectiva, principalmente dólares. La Sociedad también está expuesta al riesgo relacionado con los tipos de cambio al contar con subsidiarias extranjeras, incluyendo sus subsidiarias operativas en Costa Rica, Colombia y Chile. Para conocer la exposición de riesgo de la Sociedad a fluctuaciones en el tipo de cambio, véase la Nota 18 e. a los Estados Financieros Auditados.

En cuanto a los riesgos cambiarios, la Sociedad ha mantenido hasta el momento una cobertura natural al mantener saldos en efectivo en dólares para contrarrestar los pasivos generados en esta misma moneda. La Sociedad, 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 dichos riesgos. La política de la Sociedad con respecto a los riesgos cambiarios será la misma que con los riesgos de mercado, donde se analizará la posibilidad de utilizar instrumentos derivados exclusivamente para la cobertura de dichos riesgos con la finalidad de dar certidumbre a los flujos de efectivo resultantes de las operaciones internacionales.

La siguiente tabla contiene un resumen de los activos y pasivos financieros denominados en dólares de la Sociedad a las fechas indicadas.

	<b>Al 31 de diciembre</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	(En miles de dólares)		
Activos financieros.....	USD\$ 3,624.2	USD\$ 14,671.2	USD\$ 47,370.1
Pasivos financieros.....	USD\$ (4,686.6)	USD\$ (5,790.1)	USD\$ (6,173.1)
Exposición neta.....	USD\$(1,062.4)	USD\$8,881.1	USD\$41,197.0

### *Riesgo de mercado*

Las actividades de la Entidad la exponen a riesgos financieros como son los movimientos en los tipos de cambio y las tasas de interés. La Sociedad suscribe los instrumentos financieros derivados mencionados a continuación para manejar su exposición al riesgo en tasas de interés:

- *Swaps* de tasas de interés para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés; y
- Contratos de cobertura (*Caps*) de tasa de interés.

Las coberturas antes descritas se realizan con respecto a créditos específicos de las subsidiarias de la Sociedad con la finalidad de reducir la exposición global de Hoteles City a movimientos en las tasas de intereses. El uso de derivados en Hoteles City es exclusivamente con la finalidad de cubrir riesgos relacionados al movimiento de dichas tasas con la finalidad de reducir la volatilidad en el flujo de efectivo de la Sociedad.

### ***Administración del riesgo de tasas de interés***

Existen muchos factores que contribuyen a que la Sociedad esté expuesta al riesgo relacionado con las tasas de interés, incluyendo las políticas monetarias y fiscales del gobierno, consideraciones de orden económico y político a nivel nacional e internacional y otros factores que se encuentran fuera de su control.

El riesgo de las tasas de interés se presenta principalmente como resultado de los pasivos financieros que devengan intereses a tasas variables, contratados por las subsidiarias de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tenía pasivos financieros que devengaban intereses a tasas variables, por un monto total de \$1,551.7 millones. A fin de administrar el riesgo de las tasas de interés, algunas subsidiarias de la Sociedad han celebrado operaciones de *swap* y *caps*.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tenía celebradas operaciones de cobertura de tasa de interés tipo *cap* con HSBC, Credit Suisse, BBVA Bancomer y Banco Santander, con referencia a la TIIIE ya fuere a 28 o 91 días, con límites establecidos entre el 6.0% y el 9.0% de TIIIE, con un valor de mercado total de \$344,011. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tenía celebradas varias operaciones de *swap* de tasa de interés variable a fijo con IXE, todas ellas con vencimiento en 2013, que devengaban intereses ya fuere a la tasa LIBOR a seis meses o a la TIIIE a 28 días, de entre el 5.26% y el 9.91%, con un valor de mercado total de \$262,888. Para mayor información y un análisis de sensibilidad, véase la Nota 9 a los Estados Financieros Auditados.

La Sociedad calcula el valor razonable de sus instrumentos derivados 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 y el riesgo crediticio del contrato subyacente relevante. 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 derivadas de las tasas de interés cotizadas. Los *caps* tasa de interés se valúan mediante el método de valuación utilizado para el cálculo de las Opciones, la fórmula *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 son valuaciones nivel 3. Salvo que se indique lo contrario en los Estados Financieros, la Sociedad considera que las cifras relacionadas con activos y pasivos de la misma reconocidas a su valor amortizado reflejan su valor razonable. Para mayor información sobre el uso de instrumentos financieros y administración del riesgo, véase la Nota 9 a los Estados Financieros Auditados y la Nota 18 a los Estados Financieros Intermedios.

### **Políticas contables críticas**

En la aplicación de las políticas contables de la Sociedad, las cuales se describen en la Nota 4 a los Estados Financieros Auditados, 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.



## ***Juicios esenciales al aplicar las políticas contables***

### *Consolidación de subsidiarias*

La Sociedad consolida subsidiarias en las que tiene una participación de al menos el 50.0%, éstas se consolidan en los Estados Financieros porque la administración ha determinado que se tiene el control sobre ellas. La administración considera que el poder de controlar las actividades relevantes de dichas subsidiarias lo obtiene a través de los convenios de accionistas y los contratos de administración celebrados con cada subsidiaria y/o socio de Hoteles City. De acuerdo con dichos contratos, existen derechos potenciales de voto sustantivos que la Sociedad posee para adquirir las acciones u hoteles en poder de terceros, los cuales podrían ser ejercidos bajo ciertas circunstancias.

### *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 huéspedes*

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 huéspedes y, particularmente, la consideración acerca de si Hoteles City había prestado el servicio a los huéspedes afiliados al programa. 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 sobre la renta diferido, la Sociedad 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.

Asimismo, dado que la Sociedad está bajo un sistema tributario híbrido de impuesto sobre la renta (ISR e IETU), mediante estimaciones de los resultados fiscales futuros determina si será sujeta a ISR en las subsidiarias con inmuebles, mobiliario y equipamiento en periodos futuros, de forma tal que los impuestos diferidos están determinados sobre un porcentaje de ISR; mientras que será sujeta a IETU en las subsidiarias prestadoras de servicios, de forma tal que los impuestos diferidos están determinados sobre un porcentaje de IETU. 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 Sociedad, a través de la opinión de sus expertos internos del área de desarrollo, evalúa en cada periodo la vida útil y residual de los activos según su experiencia operativa y las características de los activos, así como 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.

## **Nuevos principios de contabilidad**

El 1° de enero de 2012, la Sociedad adoptó las IFRS y los estándares e interpretaciones emitidos al respecto por el IASB que se encontraban vigentes a dicha fecha. La fecha de transición de la Sociedad fue el 1° de enero de 2010. Como parte de esta adopción, la Sociedad aplicó la IFRS 1—*Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*.

## **Normas nuevas y revisadas emitidas que aún no son efectivas**

Al 31 de marzo de 2013, la Sociedad no ha aplicado las siguientes normas nuevas y revisadas que han sido emitidas y que aún no son efectivas:

- IFRS 9 Instrumentos financieros, que se volverán aplicables por periodos anuales empezando y después del 1° de enero de 2015.
- Enmiendas a IFRS 9 e IFRS 7 Fecha de vigencia obligatoria de IFRS 9 y revelaciones de transición, que se volverán aplicables por periodos anuales empezando y después del 1° de enero de 2015.
- Enmiendas a IAS 32 Presentación neta de activos y pasivos financieros, que se volverán aplicables por periodos anuales empezando y después del 1° de enero de 2014.

## PANORAMA DE LA INDUSTRIA

Hoteles City considera que el estado actual de la economía nacional, las tendencias demográficas favorables del país y la continua recuperación y crecimiento del turismo nacional, han creado un panorama favorable para la industria hotelera nacional. Además, la Sociedad considera que la alta fragmentación de la industria y la baja concentración de habitaciones per cápita, ofrece una atractiva oportunidad a la Sociedad para continuar creciendo como una de las marcas hoteleras de mayor visibilidad en México.

### Situación económica de México

El turismo en general y el viajero de negocios en México en particular, guardan una estrecha correlación con el nivel de actividad económica a lo largo del país y el crecimiento de la economía nacional. Por tanto, la Sociedad considera que la industria hotelera está en posición de beneficiarse de la derrama económica derivada del continuo crecimiento económico de México y los sólidos indicadores fundamentales en los que está cimentada la economía del país.

En términos generales, desde la implementación a finales de la década de los años ochenta de las reformas para abrir la economía nacional y exponerla al comercio exterior y a la inversión extranjera, México ha reportado un desempeño macroeconómico positivo y estable. Tras la crisis monetaria y bancaria experimentada en 1995, el PIB del país ha crecido a una tasa anual compuesta promedio de aproximadamente el 3% en términos reales, gracias a las políticas fiscales y monetarias adoptadas por el gobierno. Actualmente México cuenta con sólidos indicadores macroeconómicos, incluyendo una proporción baja entre deuda nacional relativa a su PIB, un balance estable de cuenta corriente, bajos índices de inflación y desempleo, y tasas de interés estables, que han estimulado la confianza de los inversionistas y atraído una mayor cantidad de inversión extranjera directa.

Tras experimentar una contracción del 6.0% del PIB en términos reales en 2009 como producto de la crisis financiera global, la economía nacional ha reanudado su crecimiento. En 2010 el PIB del país creció en un 5.3%, seguido de un 3.9% tanto en 2011 como en 2012. Durante los dos últimos años el PIB real de México creció más rápido que las tasas de crecimiento del PIB de los Estados Unidos, Brasil, América Latina y la mayoría de los países miembros de la OCDE. La "Encuesta Sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado: Febrero de 2013", practicada por el Banco de México, pronostica que el PIB crecerá en un 3.5%, un 4.0% y un 4.2% en 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

La siguiente tabla refleja el crecimiento real del PIB, la inflación y el índice de desempleo promedio para México y otros países y regiones seleccionadas para el periodo 2010 a 2013.

Indicadores macroeconómicos de ciertos países y regiones

	Crecimiento real del PIB				Inflación				Índice de desempleo promedio			
	2010	2011	2012*	2013*	2010	2011	2012*	2013*	2010	2011	2012*	2013*
México.....	5.3	3.9	3.9	3.5	4.4	3.8	4.0	3.3	5.4	5.2	4.8	4.8
Estados Unidos.....	2.4	1.8	2.2	2.1	1.7	3.1	1.6	1.8	9.6	9.0	8.2	8.1
Brasil.....	7.5	2.7	1.5	4.0	5.9	6.5	5.0	5.1	6.7	6.0	6.0	6.5
Chile.....	6.1	5.9	5.0	4.4	3.0	4.4	2.5	3.0	8.2	7.1	6.6	6.9
Colombia.....	4.0	5.9	4.3	4.4	3.2	3.7	2.7	3.0	11.8	10.8	11.0	10.5
América Latina.....	5.8	3.9	2.7	3.4	6.0	6.5	6.0	6.5	8.3	7.8	7.4	7.5
OCDE.....	2.8	1.7	1.3	1.1	1.6	2.6	2.0	1.5	8.6	8.3	8.4	8.5

\*Estimado.

Fuentes: Fondo Monetario Internacional; Global Insight; INEGI.

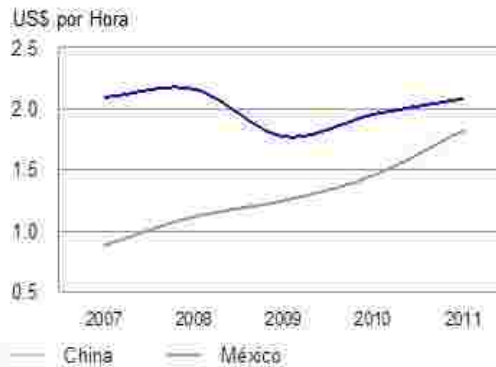
El crecimiento económico de México ha estado impulsado en gran medida por los sectores de manufactura, industria, construcción y agrícola. En particular, el sector de manufactura se ha vuelto sumamente competitivo a nivel global como resultado de la relativa eficiencia en los costos de mano de obra y transporte, la abundancia y la alta calidad de la mano de obra en el país, la contracción de la brecha en sueldos y salarios con respecto a China, su proximidad geográfica a importantes mercados de consumo y la existencia de escasas barreras comerciales, lo cual ha quedado de manifiesto por el gran número de países con los que tiene celebrados tratados de libre comercio. Al cierre de 2012, el índice de producción industrial del país había crecido en un 16.0% con respecto al nivel reportado durante el punto más alto de la crisis financiera en mayo de 2009, superando los índices de producción industrial de los Estados Unidos durante dicho período. Estas tendencias se han visto reflejadas en el aumento de la inversión por parte de empresas nacionales y transnacionales; y la Sociedad prevé que la confianza en el sector industrial y las expectativas de crecimiento adicional continuarán resaltando la importancia de México como centro manufacturero vital en América del Norte.

Las siguientes tablas presentan el desempeño macroeconómico de México en varios índices económicos claves, para los años indicados.

**Índice de Producción Industrial Trimestral**

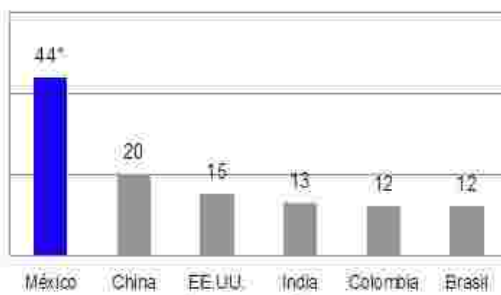


**Salarios del Sector de Manufactura**



**Tratados de Libre Comercio**

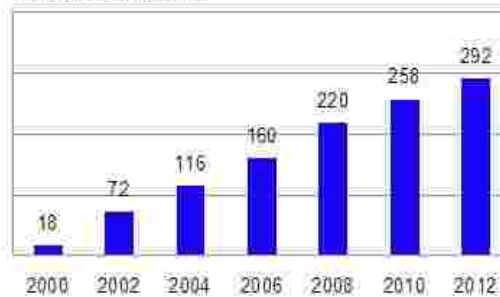
# de Países con Tratados de Libre Comercio



Fuente: Secretaría de Economía

**Inversión Extranjera Directa Acumulada en México Desde el 2000**

US\$ Miles de Millones



Fuente: Secretaría de Economía

La situación del mercado laboral es uno de los principales impulsores de la industria hotelera; y es especialmente importante para la Sociedad dado que la misma está orientada a los viajeros de negocios pertenecientes al segmento económico y budget. Desde septiembre de 2009, cuando México reportó un índice de desempleo récord del 6.4%, se han creado aproximadamente 1.5 millones de nuevos empleos permanentes de conformidad con el número de afiliados permanentes al Instituto Mexicano del Seguro Social (“IMSS”), según reporta la propia institución. En los últimos tres años, el índice de desempleo se ha ido acercando a los niveles anteriores a la crisis, ubicándose en el 4.5% en diciembre de 2012 con base en datos del INEGI. Además, se prevé que las tendencias demográficas favorables del país estimularán considerablemente el crecimiento económico a largo plazo. La población del país es relativamente joven, dado que más del 50.0% de sus habitantes tienen menos de 29 años de edad y aproximadamente el 75.0% tienen menos de 45 años, otorgando una gran oportunidad para incrementar el tamaño de su fuerza laboral. El índice de fertilidad del país, que se mide en términos del número de niños nacidos de mujeres ubicadas en el segmento de entre 15 y 49 años de edad, disminuyó de 5.0 en 1980 a 2.1 en 2010, en comparación con 1.9 en los Estados Unidos y 1.7 en el promedio de los países miembros de la OCDE. Se prevé que la disminución del índice de fertilidad reducirá el índice de dependencia de México, que se mide en términos del porcentaje de la población ubicada en los segmentos de menos de 15 y más de 65 años de edad, de alrededor del 39.0% en 2000 al 31.0% en 2020, lo que a su vez incrementará el nivel de ingreso disponible y favorecerá las tendencias de consumo.

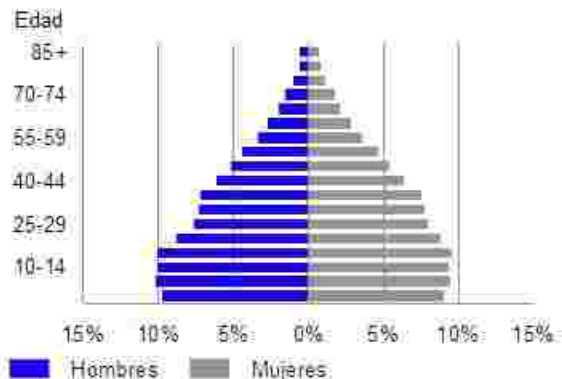
Las siguientes tablas muestran el índice de desempleo en México, por los años indicados y la distribución de la población mexicana por edad en el 2010, respectivamente.

**Índice de Desempleo en México**



Fuente: INEGI

**Distribución de la Población de México por Edad Basado en el Censo del 2010**



Fuente: INEGI

Como operadora de hoteles de servicio limitado en los segmentos económico y budget, con una importante presencia en las principales regiones industriales y comerciales del país, incluyendo los en los principales corredores manufactureros, industriales, comerciales y de exportación relacionados con el TLCAN; el corredor agrícola, el corredor de la frontera con los Estados Unidos y el corredor petroquímico, industrial y de exportación del Golfo de México, Hoteles City considera que está colocada en una posición excepcional para aprovechar los beneficios derivados del aumento en la actividad económica a nivel nacional. La Sociedad prevé que el continuo crecimiento de la clase media, la disminución de los índices de desempleo y el aumento en los viajes de negocios que va aunado a la actividad económica se traducirán en un incremento en la demanda de habitaciones de hotel en los segmentos a los que la Sociedad está orientada.

Las siguientes tablas muestran la distribución de la población mexicana por ingresos al 2000 y al 2010 y los pasajeros de aerolíneas nacionales en México por los años indicados, respectivamente.

### Pasajeros en Vuelos Nacionales

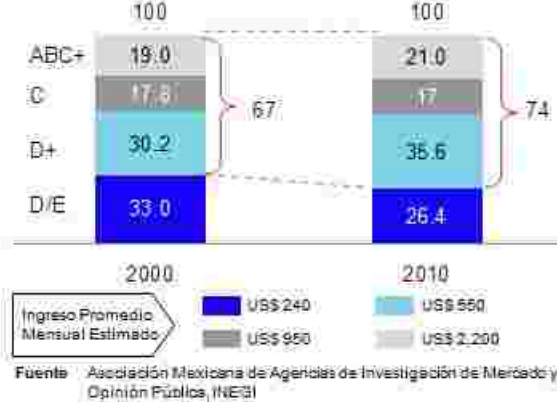
Millones de Pasajeros



Fuente: Secretaría de Comunicaciones y Transportes

### Distribución de la Población por Ingresos

% de Hogares



Fuente: Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercado y Opinión Pública, INEGI

La Sociedad considera que los planes ambiciosos del gobierno mexicano en lo que respecta a la inversión del sector público en infraestructura, aunados a la inversión del sector privado, incrementarán aún más las comunicaciones y la accesibilidad mediante el mejoramiento y la construcción de carreteras, vías de ferrocarril y aeropuertos. La Sociedad considera que la nueva infraestructura beneficiará al sector de negocios y continuará estimulando el crecimiento de los centros de negocios urbanos. De igual forma, la Sociedad considera que esta expansión continuará respaldando el aumento en los viajes de negocios, generando una mayor demanda de hoteles con estándares de calidad internacional, que cuenten con una amplia huella geográfica y un considerable reconocimiento de marcas en todo México. Además, la Sociedad considera que su presencia geográfica está bien alineada con los principales centros de actividad económica del país, dado que al 31 de diciembre de 2012 casi el 71.0% de sus habitaciones se encontraban ubicadas en los 15 estados de mayor actividad económica, que en conjunto representan aproximadamente el 78.0% del PIB en México, como se muestra en la siguiente tabla.

PIB Mexicano, Población y Capacidad Instalada de Hoteles City por Estado

Estado	% del PIB (2011)	% de Población (2010)	% de Cuartos de Hoteles City (2012)	# de Hoteles (2012)
Distrito Federal	17.8%	7.9%	6.1%	5
Estado de México	9.8%	13.5%	5.5%	4
Nuevo León	8.0%	4.1%	2.9%	2
Jalisco	6.7%	6.5%	4.1%	3
Veracruz	4.6%	6.8%	8.6%	6
Guanajuato	4.1%	4.9%	5.5%	4
Puebla	3.6%	5.1%	4.3%	3
Coahuila	3.3%	2.4%	4.2%	3
Tamaulipas	3.2%	2.9%	4.1%	3
Chihuahua	3.1%	3.0%	5.6%	4

Campeche	3.0%	0.7%	3.0%	2
Baja California Norte	3.0%	2.8%	7.6%	5
Tabasco	2.8%	2.0%	1.6%	1
Sonora	2.6%	2.4%	4.3%	3
Michoacán	2.4%	3.9%	2.2%	2
Sinaloa	2.0%	2.5%	4.5%	3
Querétaro	1.9%	1.6%	3.7%	3
Chiapas	1.9%	4.3%	2.8%	2
San Luis Potosí	1.9%	2.3%	4.3%	3
Quintana Roo	1.5%	1.2%	4.6%	3
Hidalgo	1.5%	2.4%	1.3%	1
Yucatán	1.5%	1.7%	1.6%	1
Durango	1.2%	1.5%	1.5%	1
Aguascalientes	1.2%	1.1%	1.5%	1
Zacatecas	0.8%	1.3%	1.3%	1
Colima	0.6%	0.6%	1.4%	1
<b>Total México</b>	<b>94.0%</b>	<b>89.4%</b>	<b>98.3%</b>	<b>70</b>
<b>15 Principales Estados</b>	<b>78.0%</b>	<b>69.1%</b>	<b>69.7%</b>	<b>50</b>
Costa Rica			1.7%	1
<b>Total</b>			<b>100.0%</b>	<b>71</b>

Fuente: INEGI, Información de la Sociedad

### La industria hotelera nacional

La Sociedad considera que debido al dinámico entorno de negocios en México, 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. Dada la escasez generalizada de capital a precios competitivos para financiar el desarrollo de nuevos hoteles en los segmentos en los que opera la Sociedad, ésta estima que el volumen de nuevas construcciones se mantendrá en un nivel relativamente bajo a corto plazo. 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. La 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. La 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. La ADR de los hoteles de servicio limitado en México fluctúa entre \$550 M.N. y \$1,700 M.N.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad era 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.

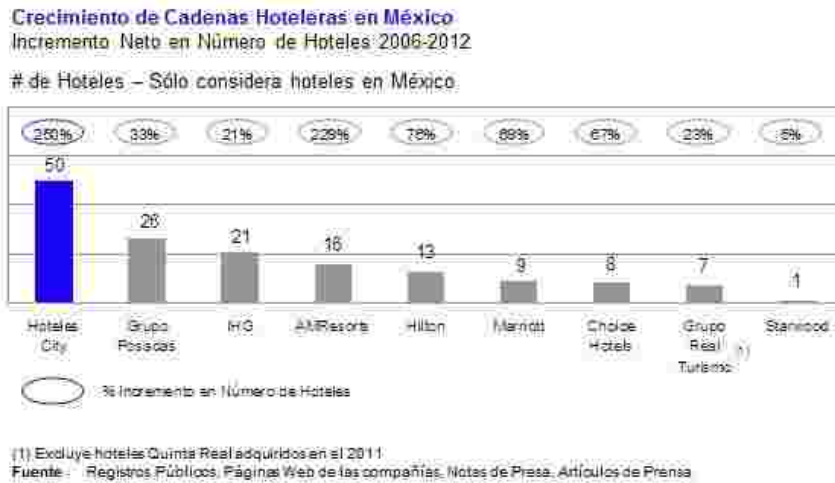
La siguiente tabla muestra las diez cadenas hoteleras líderes en México por número de hoteles en México al 31 de diciembre de 2012.



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 finales de 2006 a finales de 2012, la Sociedad abrió 51 nuevos hoteles (50 en México), mismos que representaron una tasa de crecimiento anual compuesto aproximadamente del 24.0% y el 25.0% 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.



La siguiente tabla muestra el crecimiento de cadenas de hoteles selectas en México, por número y porcentaje de incremento de hoteles en México del fin de 2006 al fin de 2012.

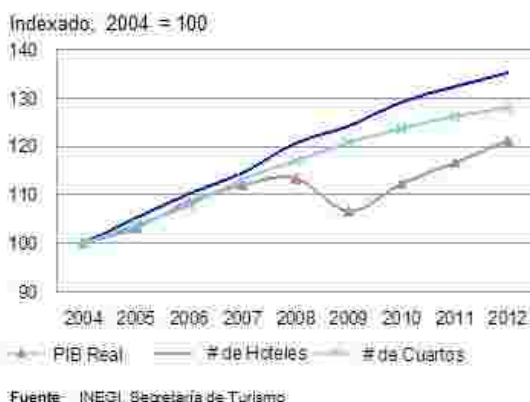


De acuerdo con las estadísticas oficiales más recientes publicadas por la SECTUR, al cierre de 2012 México contaba con 17,662 hoteles y 660,546 habitaciones. Durante el período comprendido de 2004 a 2012, el número de hoteles y habitaciones en México creció a una tasa anual compuesta del 3.8% y el 3.1%, respectivamente, superando el ritmo de crecimiento del PIB nacional, que creció a una tasa anual compuesta del 2.4% en términos reales durante el mismo período. Según la SECTUR y la Asociación Americana de Hoteles y Alojamientos (*American Hotel and Lodging Association*), en 2011 México contaba con aproximadamente 5.7 habitaciones de hotel por cada mil habitantes, en comparación con 15.6 habitaciones por cada mil habitantes en los Estados Unidos.

Tras crecer a una tasa anual constante combinada del 3.8% en términos reales durante el período de cinco años que terminó en 2008, en 2009 el PIB de la industria hotelera nacional disminuyó un 9.1% como resultado de los efectos combinados de la crisis económica a nivel global y la epidemia de influenza A(H1N1), que afectó considerablemente al turismo y a los viajes en general. Sin embargo, desde el 2009 la industria hotelera nacional se ha recuperado considerablemente y su PIB ha crecido a una tasa anual compuesta superior a la del PIB del país, ubicándose en el 8.1% en 2010, el 3.3% en 2011 y el 7.4% en 2012, en términos reales.

Las siguientes tablas muestran el crecimiento de la oferta hotelera y del PIB, y el crecimiento del PIB total y del PIB del sector hotelero, respectivamente, para los años que se indican.

**Oferta Hotelera y Crecimiento del PIB en México**

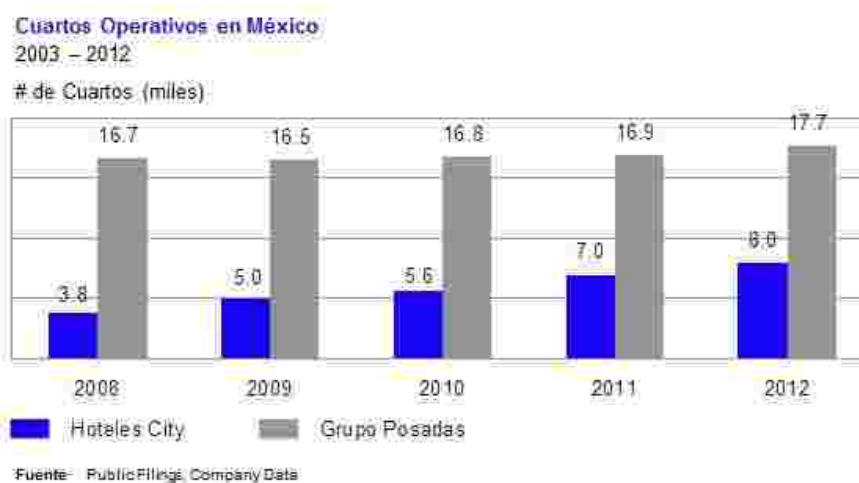


**Crecimiento del PIB Total y del Sector Hotelero en México**



A fin de incrementar su posición de liderazgo en la industria y aprovechar las oportunidades ofrecidas por su segmento, la Sociedad continuó invirtiendo en el crecimiento de su cadena hotelera a lo largo de la crisis; y sus índices de crecimiento en número de hoteles y habitaciones se han ubicado por encima de los reportados por la industria y sus competidores. Durante el período comprendido de 2003 a 2012, la Sociedad abrió un promedio de un nuevo hotel cada siete semanas.

Las siguientes tablas muestran el aumento de habitaciones de la Sociedad en relación con la industria hotelera mexicana y los competidores de la Sociedad, por los tres años que se indican.



No obstante la recuperación gradual de la industria hotelera posterior a la crisis, los precios de renta de habitaciones se han mantenido por debajo de los niveles generales de precios observados en México. Según el INEGI, desde finales de 2008 el índice de precios de la industria hotelera se ha incrementado en aproximadamente un 17.0%, en comparación con el incremento del 20.0% experimentado por el INPC durante el mismo período. Además, los niveles de las ADR continúan ubicándose por debajo de los imperantes en los Estados Unidos y otros países de América Latina, lo que apunta a que aún existe un gran potencial para el futuro aumento en las ADR. De igual forma, los Índices de Ocupación promedio en México continúan ubicándose por debajo de los anteriores a la crisis en México y de los imperantes actuales en los Estados Unidos y otros países de América Latina. El potencial de aumento en las ADR e Índices de Ocupación en México, ofrece una importante oportunidad de crecimiento en términos de ingresos para la industria hotelera nacional.

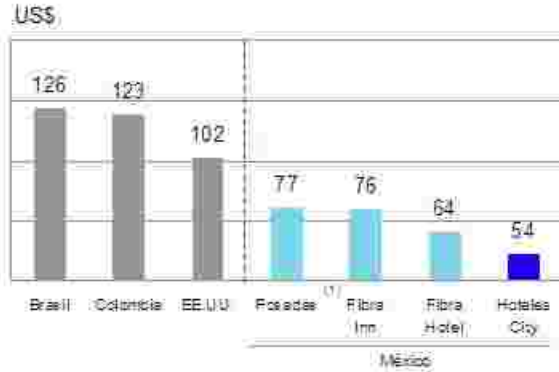
Las siguientes tablas muestran varios índices económicos y operativos claves para la industria hotelera en México y a nivel internacional, por los tres años que se indican.

### Índice Nacional de Precios al Consumidor y del Sector Hotelero



Fuente: INEGI

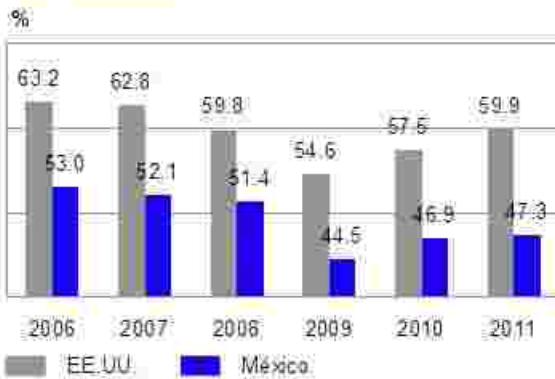
### Tarifa Diaria Promedio por País en 2011



(1) Sólo incluye hoteles en México.

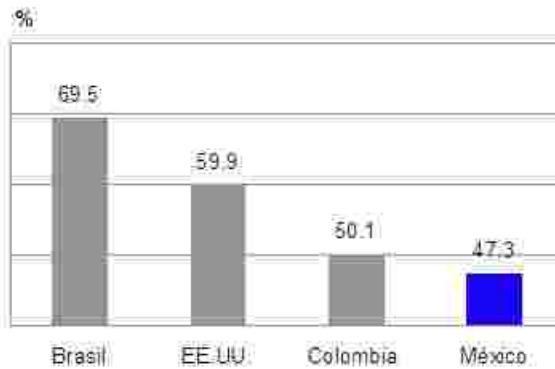
Fuente: Asociación Hotelera de Colombia, PwC (<http://www.pwc.com/us/en/asset-management/hospitality-leisure/publications/hospitality-directions-q4-2012.html>), JLL ([http://www.jll.com/br/pdf/hotelaria\\_em\\_numeros\\_2012.pdf](http://www.jll.com/br/pdf/hotelaria_em_numeros_2012.pdf)), Información de la Compañía

### Ocupación Hotelera en México y EE.UU. a través del Ciclo Económico



Fuente: Secretaría de Turismo, PwC (<http://www.pwc.com/us/en/asset-management/hospitality-leisure/publications/hospitality-directions-q4-2012.html>)

### Ocupación Hotelera Promedio por País en 2011

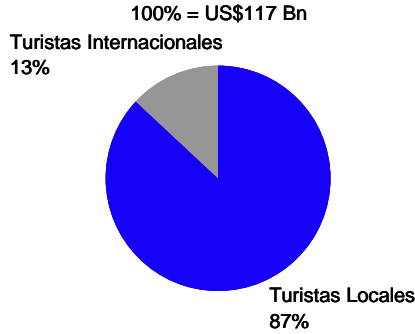


Fuente: Secretaría de Turismo, Asociación Hotelera de Colombia, PwC (<http://www.pwc.com/us/en/asset-management/hospitality-leisure/publications/hospitality-directions-q4-2012.html>), JLL ([http://www.jll.com/br/pdf/hotelaria\\_em\\_numeros\\_2012.pdf](http://www.jll.com/br/pdf/hotelaria_em_numeros_2012.pdf))

Las siguientes tablas muestran los gastos por hospedaje y turismo en México basados en nacionalidad por los años indicados.

**Gasto Turístico en México**

2010

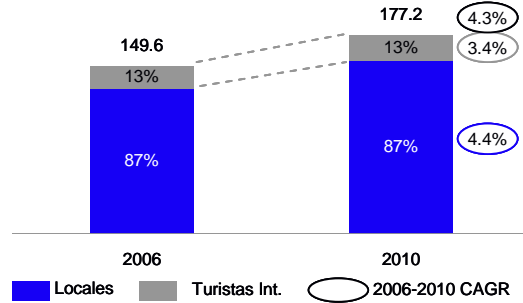


Fuente: Secretaría de Turismo

**Gasto Hotelero en México**

2006 - 2010

Ps. Bn



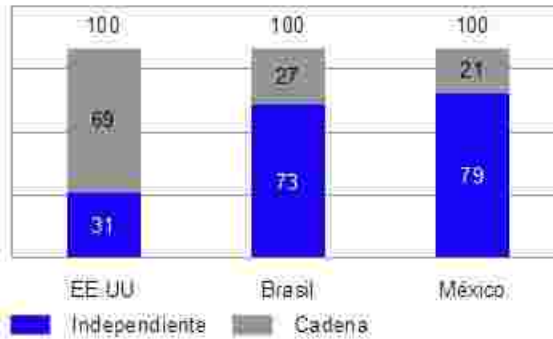
Fuente: Secretaría de Turismo

En particular, la industria hotelera mexicana se caracteriza por su alto nivel de fragmentación y la preponderancia de operadores independientes que no están afiliados a marcas hoteleras. Los hoteles pertenecientes a cadenas representan alrededor del 21.0% del número total de hoteles en México, en comparación con el 69.0% en los Estados Unidos y el 27.0% en Brasil, como se muestra en la siguiente tabla.

**Distribución de Hoteles Independientes y de Cadenas**

2011

% de Cuartos



Fuente: Deutsche Bank Equity Research, JLL ([http://www.fahb.com.ar/pdf/hotelaria\\_em\\_numeros\\_2012.pdf](http://www.fahb.com.ar/pdf/hotelaria_em_numeros_2012.pdf)), Eulamonitor

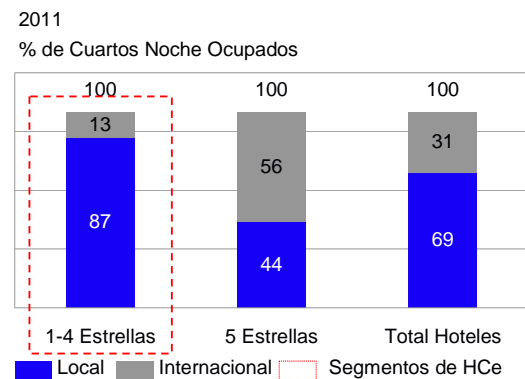
Esta tendencia es especialmente marcada en el caso de los hoteles de servicio limitado para los segmentos económico y budget en los que se concentran las operaciones de la Sociedad. En estos segmentos, el escenario está poblado por los operadores locales que no están afiliados a marcas hoteleras y ofrecen habitaciones, servicios y alojamiento con distintos niveles de calidad. Por lo general, los hoteles independientes no cumplen con los estándares de seguridad y contra incendio aplicables a nivel internacional; y su capacidad en cuanto a mercadotecnia y distribución es limitada. La Sociedad considera que esta dinámica le ofrece una atractiva oportunidad para crecer como la mayor operadora de hoteles de servicio limitado en México, al remplazar un inventario de habitaciones obsoleto, con un producto hotelero más moderno, construido de acuerdo con los estándares hoteleros internacionales. La Sociedad considera que esta estrategia será más efectiva que emprender una estrategia que involucre

principalmente la adquisición de hoteles en el segmento de servicios limitados ya que la existencia de hoteles atractivos es limitada y los costos de remodelación pueden ser elevados y poco predecibles. El compromiso de la Sociedad con la oferta de niveles de calidad y servicio consistentes en todas sus marcas y propiedades, su capacidad en materia de mercadotecnia y su sistema centralizado de reservaciones, la ubican en una buena posición para continuar creciendo en sus segmentos de mercado.

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 la SECTUR, los hoteles de entre una y cuatro estrellas representan cerca del 89.0% del total de los hoteles calificados del país. La Sociedad considera que los hoteles de entre una y cuatro estrellas atienden principalmente a los segmentos de los servicios selectos y servicios limitados a los que la misma está orientada. En 2011, los turistas de origen nacional representaron aproximadamente el 87.0% del de noches rentadas por los hoteles de entre una y cuatro estrellas, en tanto que las noches rentadas a dichos turistas por los hoteles de cinco estrellas representaron alrededor del 44.0%. Además, los turistas de origen nacional representan aproximadamente el 87.0% del gasto turístico en México.

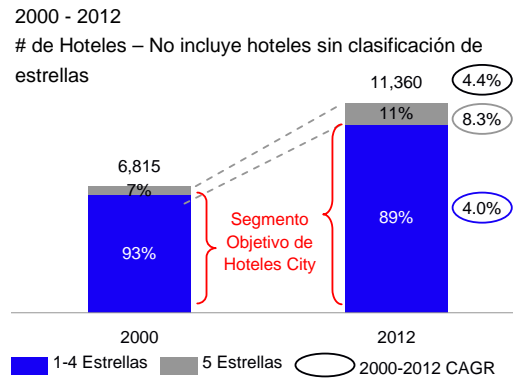
Las siguientes tablas muestran los cuartos ocupados por noche y la oferta hotelera en México con base en clasificaciones por número de estrellas para los años indicados.

**Cuartos Noche Ocupados por Nacionalidad de Huésped**



Fuente: Secretaría de Turismo

**Oferta Hotelera en México por Estrellas**



Fuente: Secretaría de Turismo

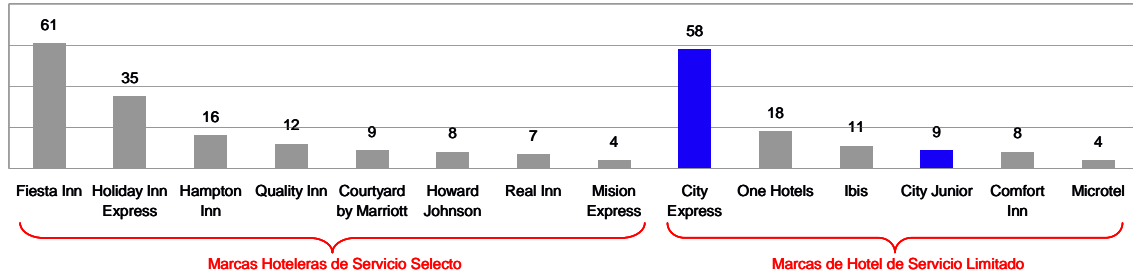
La Sociedad compite principalmente con las marcas de hoteles de servicio limitado tales como One, Ibis, Comfort Inn y Microtel; y, en menor medida, con las cadenas de hoteles de servicio selecto, incluyendo Fiesta Inn, Holiday Inn Express, Hampton Inn y Quality Inn. En México existen actualmente más de 300 hoteles de servicio selecto y servicio limitado pertenecientes a cadenas hoteleras.

La siguiente tabla muestra el número de hoteles operados por las cadenas más grandes de hoteles de servicios selectos y servicios limitados en México al 31 de diciembre de 2012.

**Principales Marcas Hoteleras de Servicio Selecto y Limitado en México por Número de Hoteles**

2012

# de Hoteles



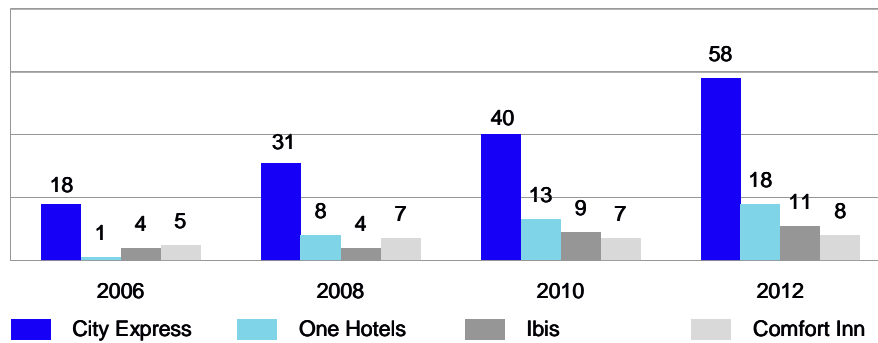
Fuente Registros Públicos, Páginas Web de las compañías, Notas de Presa, Artículos de Prensa

La siguiente tabla muestra el crecimiento de las principales marcas de hoteles de servicio limitado en México por número de hoteles para los años indicados.

**Crecimiento de las Cadenas de Servicio Limitado en México**

2006 – 2012

# de Hoteles por Marca



Fuente Registros Públicos, Páginas Web de las compañías, Notas de Presa, Artículos de Prensa

## DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

### Información general de la Sociedad

Hoteles City 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 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 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 su primer hotel en 2003 y al cierre de diciembre de 2012, la Sociedad ha crecido, en número de cuartos, a una tasa anual compuesta del 34.3%, lo que equivale a la puesta en operación de un nuevo hotel cada siete semanas en promedio. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad operaba 71 hoteles y 8,092 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 es una de las cadenas hoteleras de mayor crecimiento en México.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, el 80.5% de los ingresos de la Sociedad fueron atribuibles a la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, en tanto que el 19.5% 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.

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 de la compañía



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 4.2 años, siendo en opinión de Hoteles City, 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 de negocios 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 (“ADR”) objetivo de la Sociedad.

La siguiente tabla muestra el número de hoteles por año de apertura al 31 de diciembre de 2012:

	Aperturas por Año		Total
	Número de Hoteles	% del Total	Número de Hoteles
2003	5	7.0%	5
2004	5	7.0%	10
2005	5	7.0%	15
2006	5	7.0%	20
2007	6	8.5%	26
2008	9	12.7%	35
2009	10	14.1%	45
2010	5	7.0%	50
2011	12	16.9%	62
2012	9	12.7%	71
Total	71	100%	71

De acuerdo con la tabla anterior, la Sociedad inició la operación de aproximadamente el 36.6% de los hoteles que integran su cadena durante el período de tres años que terminó el 31 de diciembre de 2012, por lo que a dicha fecha los mismos se encontraban aún en etapa de estabilización en cuanto a sus tasas de ocupación y ADR. La Sociedad prevé que a medida que estos hoteles se conviertan en Hoteles Estabilizados y operen a los niveles o tasas de ocupación y ADR objetivo, le reditarán con mayores márgenes de RevPAR, NOI y márgenes de UAFIDA ajustada.

A diciembre de 2012, 70 de los 71 hoteles operados por la Sociedad están ubicados en México y un hotel está ubicado en Costa Rica. La Sociedad cuenta con amplia presencia geográfica a lo largo de todo el país ya que al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad operaba en 26 de los 32 estados de la República Mexicana y tiene previsto extender su presencia a 28 estados para finales de 2013, además de continuar con su expansión a nivel internacional, incursionando en mercados específicos de América Latina, como Colombia y Chile. Las 8,092 habitaciones operadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 están distribuidas en tres marcas claramente definidas que atienden a los viajeros de negocios 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 ADR que varía de \$680 M.N. a \$950 M.N. *City 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 \$900 M.N. y \$1,700 M.N., pero con equipamiento que se considera típico dentro del segmento económico. *City 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 \$550 M.N. a \$720 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 Suites* además centros de acondicionamiento físico.

La Sociedad considera que sus productos de hotelería satisfacen las necesidades de un segmento del mercado de viajeros en el que existe un alto nivel de demanda y fuertes prospectos de crecimiento. Según las estadísticas publicadas por el INEGI y SECTUR, los viajeros de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles representan aproximadamente el 87.0% del número total de viajeros en México. Los hoteles de la Sociedad están específicamente diseñados para satisfacer las necesidades de estos viajeros, que estima no han sido debidamente atendidas por las cadenas hoteleras nacionales e internacionales y 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 creciente 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 y exportadores, 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 2012, con hoteles ubicados estratégicamente en zonas urbanas y suburbanas a lo largo de los principales corredores comerciales, logísticos, industriales y de negocios del país así, como las aperturas esperadas para el 2013 dentro del territorio nacional.

## Cobertura geográfica de Hoteles City Express en México al 31 de diciembre de 2012



2

Fuente: Información interna de la Sociedad.

Hoteles City 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 petroquímico, industrial y de exportación del Golfo de México; 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 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. Dicha administración eficiente de proyectos 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 en materia de rendimiento sobre la inversión 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 (“MDyE”) 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 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, ajustar sus precios y optimizar el desempeño de cada uno de sus hoteles, manteniendo al mismo tiempo un costo de operación reducido.

La Sociedad procura maximizar la eficiencia de operaciones, desde el personal de sus hoteles hasta sus procesos de abastecimiento de insumos, creando de esta manera una estructura operativa con importantes economías de escala que, en su opinión, han contribuido a su alta rentabilidad, como lo ha puesto de manifiesto su margen de NOI del 37.7%, así como la tasa promedio de ROIC del 12.4%, ambas reportadas por los Hoteles Estabilizados propios y en coinversión al 31 de diciembre de 2012. Conforme transcurre el tiempo y los Hoteles Estabilizados, tanto propios como en coinversión, alcanzan sus niveles de ocupación y de ADR objetivo, la Sociedad espera que su ROIC promedio incrementé como resultado del aumento del RevPAR y NOI en relación con dichas propiedades.

Considerando el éxito obtenido desde la apertura de su primer hotel, la Sociedad está comprometida a continuar creciendo en México y en ciertos mercados selectos de América Latina como Colombia y Chile, concentrándose principalmente 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 29 nuevos hoteles, tanto propios como en coinversión, en México y sus primeros hoteles en Colombia y Chile, 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. La Sociedad prevé que estas vías de crecimiento le aportarán 3,326 habitaciones adicionales durante los próximos 24 meses, que representan un crecimiento de aproximadamente el 41.1% con respecto a su número de habitaciones actual.

Desde el inicio de las operaciones de la Sociedad en 2003 al 31 de diciembre de 2012, los números de noches de habitaciones disponibles y habitaciones ocupadas han crecido a una tasa anual compuesta del 50.5 % y del 62.0%, respectivamente, a 2.7 millones y 1.5 millones, respectivamente. En los últimos tres años, los Hoteles Estabilizados de la Sociedad han reportado un Índice de Ocupación promedio del 60.4%, un ADR promedio de \$683 M.N. y un RevPAR promedio de \$412 M.N. En 2012, la Sociedad reportó ingresos combinados por segmento de negocios e ingresos consolidados por \$1,117.5 millones y \$932.2 millones, que representaron un crecimiento del 29.4% y el 30.4% con respecto a 2011, respectivamente. Para una descripción detallada de las eliminaciones entre los estados financieros combinados y los consolidados, véase la nota 26 a los Estados Financieros Auditados de la Sociedad, así como la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”. Además, en 2012 la UAFIDA ajustada de la Sociedad se ubicó en \$279.7 millones, equivalente a un crecimiento del 47.5% con respecto a 2011.

## **Ventajas competitivas**

### ***Posicionamiento único 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 la propiedad, el desarrollo, la administración, la comercialización y la franquicia 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 2004 al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad logró incrementar su número de hoteles y número de habitaciones en un 610.0% y un 662.7%, respectivamente, en comparación con el crecimiento del 35.2% y el 28.0% conforme a los reportado por la SECTUR durante el mismo período, respectivamente.

Durante el año concluido el 31 de diciembre de 2012, el 80.5% de los ingresos de Hoteles City fueron atribuibles a la operación de sus hoteles, en tanto que el 19.5% fue atribuible a la administración y franquicia de los hoteles de la cadena. Hoteles City puede 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. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad era propietaria de 23 hoteles (2,787 habitaciones), coinversionista de 21 hoteles (2,569 habitaciones), tenía 10 hoteles arrendados (1,020 habitaciones), 13 hoteles bajo administración (1,323 habitaciones) y 4 hoteles otorgados en franquicia (393 habitaciones).

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

En la última década, 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 siete semanas y obtener un ROIC promedio del 12.4% por lo que respecta a sus Hoteles Estabilizados propios y en coinversión. 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 ya existentes 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 2010 y 2012, excluyendo los hoteles ubicados en la Ciudad de México y Costa Rica, ascendió aproximadamente a \$573,000 M.N.

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 pero flexible de monitoreo de sus operaciones hoteleras, que le permite responder en tiempo real a los cambios en el mercado y ajustar sus precios 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 directos así como indirectos. La Sociedad también busca incrementar la eficiencia de sus operaciones con 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 cinco hoteles que cuentan con el certificado EDGE han reportado ahorros promedio del 24.0% y el 32.6% en sus consumos de energía eléctrica y agua, respectivamente, en comparación con otras propiedades similares.

La construcción de los hoteles de la Sociedad está a cargo de contratistas independientes, seleccionados a través de un proceso de licitación transparente 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 16,000 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 once meses. El tamaño, disposición y MDyE 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 de contratación y determinación de precios.

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 estandarizada y una guía de negocios única, 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 un mayor número 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 UAFIDA Ajustada de 26.6% de 2010 a 2012. El historial de la Sociedad por lo que respecta al desarrollo de propiedades hoteleras a nivel nacional y a la experiencia en la eficiente operación de sus hoteles, le ha permitido establecer una amplia red de sólidas relaciones con terceros que a su vez cuentan con experiencia como 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 tres marcas hoteleras bien definidas.***

Al 31 de diciembre de 2012, Hoteles City contaba con presencia geográfica en 26 de los 32 estados de la República Mexicana, los cuales, de conformidad con la información disponible del INEGI, albergan a más del 90.0% de la población nacional y aportan más del 94.0% 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; corredores manufactureros, industriales, comerciales y de exportación relacionados con el TLCAN; el corredor agrícola, el corredor de la frontera de México con los Estados Unidos y el corredor petroquímico, industrial y de exportación del Golfo de México; las ciudades enfocadas en las industrias aeroespacial y automotriz en el centro del país; y el segmento del comercio al menudeo en las principales plazas de México. La Sociedad cuenta con un equipo especializado en la identificación de sitios y mediante la elaboración de una amplia gama de estudios e inteligencia de mercado, aumentan la probabilidad que los sitios seleccionados tengan el mayor potencial de ingresos en la zona respectiva. La Sociedad prevé que para finales de 2013 su cobertura geográfica abarcará 28 estados que, en conjunto, cubren, con base en los datos del INEGI, aproximadamente al 94% de la población nacional y contribuyen con más del 96% del PIB del país.

La Sociedad prevé que la demanda en la industria nacional hotelera orientada a los segmentos económico y budget aumentará a medida que el mercado de los servicios hoteleros 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 un portafolio integrado por tres marcas bien definidas cuyas ADR se ubican entre \$550 M.N. y \$1,700 M.N., colocándola en posición de ofrecer alojamiento a precios accesibles a la mayor parte de los viajeros nacionales.

- *City express*, la marca insignia de la Sociedad, está orientada a los profesionistas, gerentes de nivel medio, a los propietarios de pequeñas y medianas empresas y a otros viajeros de negocios en el segmento de los hoteles económicos, aquellos cuya ADR generalmente se ubica entre \$680 M.N. y \$950 M.N.
- *City Suites*, la marca de hoteles de estancias prolongada de la Sociedad, ofrece a los viajeros de negocios habitaciones tipo departamento ampliamente equipadas, a una ADR más alta, que se ubica entre \$900 M.N. y \$1,700 M.N., pero que igualmente se considera dentro del segmento económico.
- *City junior* está orientada a otros profesionistas y viajeros en el segmento de los hoteles budget, cuya ADR generalmente se ubica entre \$550 M.N. y \$720 M.N.

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.

***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 al momento de su constitución en 2002 y han encauzado su crecimiento en número de hoteles a una tasa anual compuesta promedio del 34.3% 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 71 hoteles con un total de 8,092 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 cuenta en conjunto con más de 100 años de experiencia en la industria hotelera, incluyendo como parte de otros grupos empresariales que ocupan posiciones de liderazgo en la misma. 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 América Latina 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 ofertas públicas iniciales. Además, la Sociedad cuenta con un equipo gerencial de gran profesionalismo y experiencia en las distintas áreas 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 el hecho de ofrecer sus

productos en forma clasificada bajo tres marcas bien definidas, le ha permitido crear 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 compite en México.

La implementación de campañas de mercadotecnia bien orientadas, el uso de medios de distribución y comercialización digital, uso eficaz de las redes sociales, y la formación de alianzas comerciales con las principales aerolíneas, arrendadoras de automóviles y otros negocios, han convertido a la Sociedad en una marca hotelera ampliamente reconocida e identificada con un valor superior y servicios consistentes para los viajeros de negocios 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 *City express* ha sido reconocida como “Marca Notoria” por el IMPI. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tenía celebrados más de 6,700 contratos con cuentas corporativas así como más de 3,600 convenios administrados internamente, mismos que representaron un incremento del 23.0% con respecto al año anterior y representan 42% y 18% de los cuartos noche ocupados respectivamente. 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, cuenta con más de 300,000 afiliados. 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. En 2012, las reservaciones efectuadas por los miembros del programa *City premios* representaron aproximadamente el 22% del total de reservaciones de la Sociedad. La Sociedad considera que la solidez de su programa de lealtad, aunado a que en 2012 aproximadamente el 90% 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 en el segmento de los viajeros de negocios 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 2011, 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 4.2 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 de alta velocidad, desayuno incluido en la tarifa, salas de juntas, centros de negocios y, en el caso de los hoteles *City express* y *City Suites*, además 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 y administración del inventario de habitaciones a nivel cadena, aumentando la probabilidad que los 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 una avanzada tecnología. Por ejemplo, la Sociedad ha creado aplicaciones de Internet y para dispositivos móviles a fin de que sus huéspedes puedan 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 y aproximadamente el 10% de sus reservaciones en 2012 se realizaron por medio del sitio web de la Sociedad o de su aplicación para dispositivos móviles. 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") o Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*, o "EDGE") en cuatro de sus propiedades y está en proceso de certificación en nueve propiedades más de la cadena. 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; y prevé que todos sus hoteles contarán con dicho certificado para 2015.

***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 integrada predominantemente por inversionistas institucionales tales como Morgan Stanley Real Estate Special Situation Fund III (MSSSFIII), el IFC e, indirectamente, algunas administradoras mexicanas de fondos para el retiro ("Afores"). Tanto por sus estándares corporativos como en razón de sus obligaciones contractuales y de otro tipo con sus accionistas extranjeros, desde su origen, la Sociedad ha operado a efecto de demostrar su compromiso, cuidado y responsabilidad en relación con sus prácticas de negocios en general y también en relación con el medio ambiente, el impacto social, la seguridad y sus prácticas societarias. La Sociedad considera que estos estándares la distinguen de la mayoría de los hoteles independientes e incrementa su atractivo para los viajeros de negocios que trabajan en empresas transnacionales.



## **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 la Sociedad consiste en seguir reforzando los cimientos de su plataforma integral de negocios, concentrándose en la construcción de nuevos hoteles tanto propios como en coinversión 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 libres para el desarrollo de proyectos hoteleros nuevos. La Sociedad tiene la intención de incursionar en nuevos territorios geográficos 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. Hoteles City estima que sus inversiones existentes en proyectos así como aquellos que se encuentran en proceso de adquisición actualmente la ayudaran a mantener su cartera de proyectos en desarrollo por los siguientes 24 meses. 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. Una parte sustancial 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. Por lo tanto, la Sociedad planea que los recursos derivados de la Oferta Global se destinen a acelerar el perfil de crecimiento actual de la Sociedad y aprovechar las oportunidades en México y mercados selectos de Latinoamérica. La Sociedad tiene la intención de aprovechar su plataforma operativa actual para incrementar su capacidad de desarrollo a aproximadamente 18 nuevos hoteles por ciclos de 12 meses en los próximos años, así como a realizar adquisiciones estratégicas de hoteles en operación. 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 eficiente 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 atractivo de crecimiento tras la crisis crediticia internacional. De acuerdo a información generada por el INEGI, el PIB del país creció en un 5.3% en 2010, seguido de un 3.9% tanto en 2011 como en 2012, ubicándose en ambos casos por encima de la tasa de crecimiento anual histórica promedio del 3.2% reportada desde 1995. 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. Las prudentes políticas fiscales del país, que en los últimos tres años han propiciado índices de inflación y tasas de interés inferiores al 5.0%, aunadas a su baja razón de deuda como porcentaje del PIB de 27.0% en 2012, han contribuido positivamente a la recuperación del país. 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 Consejo Nacional de Población (CONAPO), más del 50%

de la población nacional se ubica en el segmento de menos de 26 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 de SECTUR, los viajeros nacionales representan el 87% de los gastos realizados por el turismo 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 69.0% del inventario de habitaciones en los Estados Unidos, con base en estudios publicados por los departamentos de investigación de bancas de inversión con información de Smith Travel Research. Actualmente, tan sólo cuatro de las cadenas hoteleras que operan en México, entre las que se encuentra una sola cadena internacional, tienen 35 o más hoteles. En contraste, la Sociedad tiene previsto crecer de 71 a 84 hoteles para finales de 2013 y goza 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 tres 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 la crisis económica de 2009. 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 mantener un nivel de RevPAR consistente en sus Hoteles Estabilizados. 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 UAFIDA ajustada, 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 Estabilizados. Al 31 de diciembre de 2012, el 36.6% de los hoteles y el 38.3% de las habitaciones 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 Estabilizados. 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 Estabilizados 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 América Latina mediante oportunidades estratégicas selectas.***

La Sociedad seguirá concentrándose principalmente en su expansión en México, pero también tiene planeado seguir con sus planes de expansión internacional en otros países selectos en los que pueda implementar su modelo de negocios de manera más eficaz. La Sociedad considera que su expansión 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 celebrado contratos de coinversión con 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.

#### **Acontecimientos recientes**

En febrero de 2013, la Sociedad abrió un hotel City Express de 109 habitaciones en la ciudad de Chetumal, capital del estado de Quintana Roo.

En mayo de 2013, la Sociedad cerró la adquisición del hotel City Express EBC de 67 habitaciones en la Zona Rosa, Ciudad de México, propiedad de terceros y que anteriormente sólo administraba.

El 22 de mayo de 2013, la Sociedad celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas mediante la cual se aprobó la Oferta y se aprobó una división (split) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad a razón de 3 acciones nuevas por cada acción existente, mismo que se encuentra sujeto a la condición de que la CNBV apruebe la inscripción de las acciones en el RNV y los términos de la Oferta. Una vez que surta efectos dicha división (split), el número de acciones representativas del capital social ascenderá a aproximadamente 192 millones de acciones. Para efectos de ilustrar los efectos de dilución derivados de la Oferta y los intereses de los accionistas después de la Oferta, este prospecto asume que dicha división (split) de acciones ha surtido efectos. Véase “Dilución” y “Principales Accionistas y Accionistas Vendedores”.

En mayo de 2013, la Sociedad celebró ciertos contratos de compraventa y suscripción para adquirir la participación de sus socios en las tres coinversiones de la Sociedad para obtener el 100% de (i) Sac Be Ventures, LLC, para desarrollar hoteles en Centro América y Colombia, incluyendo el hotel City Express de 134 habitaciones en San José, Costa Rica; (ii) la subsidiaria propietario del hotel City Express de 137 habitaciones Reforma “El Ángel” en la Ciudad de México; y (iii) PHCE. En virtud de dichos contratos de compraventa y suscripción, inmediatamente antes de la consumación de la Oferta Global, la Sociedad adquirirá las participaciones minoritarias de dichos socios en las subsidiarias correspondientes a cambio de una participación en el capital de la Sociedad (las “Operaciones Roll-Up”). De conformidad a los contratos de dichas adquisiciones, se acordó con cada uno de dichos socios de la Sociedad, el pagar como contraprestación por sus participaciones en cada una de las coinversiones, el precio de la transacción a través de la entrega del número de acciones de la Sociedad que resulten de dividir el valor de cada una de estas operaciones entre el precio de colocación de \$24.00 M.N. por Acción, precio al que se llevó a cabo la Oferta en México. En virtud de lo anterior, se suscribieron y pagaron, inmediatamente previo a la realización de la Oferta en México 12,185,724 Acciones. Tomando en consideración que la Sociedad ha consolidado históricamente sus resultados de operación con los de sus subsidiarias, la Sociedad no espera que las Operaciones Roll-Up tengan impacto alguno en sus resultados de operación.

En junio de 2013, la Sociedad inaugurará un proyecto de uso mixto en Santa Fe, Ciudad de México, que consiste en un City express de 160 habitaciones, un City Suites de 41 habitaciones y un área comercial y de oficinas en la planta baja. El área comercial se ha arrendado por completo a terceros que prestan servicios que complementan el negocio hotelero, y el espacio de oficinas va a ser ocupado por la oficina central de la Sociedad. La Sociedad considera que la consolidación de la oficina central de la misma le permite eliminar gastos relacionados con rentas derivados de la actividad de la oficina central de la Sociedad en la Ciudad de México e incrementar las eficiencias de productividad al tener a las áreas corporativas, financieras, administrativas, de desarrollo, de operaciones, de sistemas, de ventas y de mercadotecnia en el mismo edificio. Adicionalmente, dicha oficina central podrá cubrir las necesidades de la Sociedad de los próximos cinco años.

## Historia

La Sociedad fue fundada en abril de 2002 en México, Distrito Federal, por los señores Luis Eduardo Barrios Sánchez (su actual Presidente del Consejo de Administración y Director General) y Francisco Javier Arce Gándara (su 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 cuatro hoteles, todos ellos bajo la marca *City express*. En 2004, la Sociedad lanzó su marca *City Suites* y continuó creciendo rápidamente, abriendo cinco nuevo 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 nueve nuevos hoteles por año bajo alguna de sus tres marcas. En 2010, la Sociedad celebró un contrato de coinversión con Hospiteum que ha valido para cimentar su expansión a Costa Rica y Colombia. A través de esta coinversión, en 2012 la Sociedad abrió su primer hotel en el extranjero: un hotel *City express* en San José, Costa Rica. 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. Al cierre de 2012, la Sociedad contaba con 71 hoteles en operación y tiene planeado abrir 13 nuevos hoteles en el transcurso de 2013 en México.

Desde su fundación en 2002, la Sociedad ha sido capitalizada en cuatro ocasiones. Como parte de su tercera capitalización, en 2007 Morgan Stanley Real Estate Special Situation 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 ALAC (una afiliada de IFC), WAMEX y otros inversionistas privados se convirtieron conjuntamente en accionistas de la Sociedad.

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 del Turismo Responsable para con la Biósfera, 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 Turismo Responsable con la Biósfera para 2015.

### Estructura organizacional

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 242 personas que trabajan en la administración central.

El siguiente cuadro muestra las principales subsidiarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012:



- **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 67 hoteles y supervisan cuatro 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 23 hoteles propios, 21 hoteles en coinversión, 10 hoteles arrendados y un número variable de terrenos para desarrollo.
- **Promotora Hotelera City Express, S.A. de C.V. (“PHCe”)**, que es la sociedad tenedora de las dos coinversiones formadas por la Sociedad para efectos de su expansión a Costa Rica, Colombia, Chile y Perú. Indirectamente es la propietaria de los activos inmobiliarios en los distintos países.

## Principales actividades

La Sociedad se dedica al diseño, la administración y la franquicia de hoteles de servicio limitado propios, en coinversión, arrendados o pertenecientes a terceros, al amparo de tres distintas marcas orientadas a los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tenía en operación 71 hoteles con un total de 8,092 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 2012, la Sociedad era propietaria de 23 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 2012, la Sociedad era coinversionista en 21 hoteles.

**Hoteles arrendados.** La Sociedad también arrienda hoteles propiedad de terceros, incluyendo los inmuebles sobre los que están contruidos. Por lo general, los contratos de arrendamiento tienen una vigencia de quince años que puede prorrogarse en una ocasión por un plazo adicional de cinco 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 2012, la Sociedad operaba diez hoteles arrendados, cuatro de los cuales son propiedad de Fibra Uno.

**Hoteles administrados.** La Sociedad celebra contratos de administración con propietarios de hoteles. Por lo general, estos contratos tienen una vigencia de cuando menos quince años que puede prorrogarse en dos ocasiones por un plazo adicional de cinco 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 de la 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 2012, la Sociedad administraba 13 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 quince años que puede prorrogarse en dos ocasiones por un plazo adicional de cinco 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 2012, la Sociedad tenía cuatro hoteles otorgados en franquicia.

Salvo por los 4 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.

## **Marcas**

La Sociedad utiliza tres marcas bien definidas para operar 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, una ADR de \$680 a \$950, 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 2012, la Sociedad operaba 58 hoteles *City express* que representaban el 84.1% de su número total de habitaciones y el 81.7% de su número total de hoteles.
- **City Suites.** La Sociedad introdujo sus hoteles *City 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 \$900 M.N. y \$1,700 M.N. Las habitaciones de los hoteles *City Suites* están equipadas con cocineta, horno de microondas, mobiliario de uso diurno y closet más amplio. Además, los hoteles *City 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 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 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 2012, la Sociedad operaba 4 hoteles *City Suites* que representaban el 5.6% de su número total de hoteles y el 3.5% de su número total de habitaciones.

- **City 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, cuya ADR, a la fecha, se ubica entre \$550 M.N. y \$720 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 limitado. Sus habitaciones son más modestas y pequeñas, con una superficie promedio de 17m<sup>2</sup>. Cada hotel *City junior* tiene entre 105 y 134 habitaciones. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad operaba nueve hoteles *City junior* que representaban el 12.7% de su número total de hoteles y el 12.4% de su número total de habitaciones.

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 2012.

	No. de hoteles	No. de habitaciones
Total de hoteles propios	23	2,787
<i>City express</i>	20	2,462
<i>City Suites</i>	1	91
<i>City junior</i>	2	234
Total de hoteles en coinversión	21	2,569
<i>City express</i>	20	2,435
<i>City Suites</i>	0	0
<i>City junior</i>	1	134
Total de hoteles arrendados	10	1,020
<i>City express</i>	4	465
<i>City Suites</i>	1	26
<i>City junior</i>	5	529
Total de hoteles administrados	13	1,323
<i>City express</i>	11	1,158
<i>City Suites</i>	2	165
<i>City junior</i>	0	0
Total de hoteles otorgados en franquicia	4	393
<i>City express</i>	3	288
<i>City Suites</i>	0	0
<i>City junior</i>	1	105

La tabla que se muestra a continuación contiene el listado de nuestros hoteles al cierre del 31 de diciembre de 2012 incluyendo, marca, plaza, tipo de propiedad, fecha de apertura y número de cuartos. Con la excepción de los hoteles en franquicia, la Sociedad administra los hoteles descritos.

#### *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



<u>Hotel</u>	<u>Estado</u>	<u>Tipo de Propiedad</u>	<u>Fecha de Apertura</u>	<u>Número de Cuartos</u>
León	Guanajuato	Propio	Diciembre 2003	120
Puebla	Puebla	Propio	Mayo 2004	124
Nuevo Laredo	Tamaulipas	Administrado	Agosto 2004	107
Ciudad Juárez	Chihuahua	50.0% Coinversión	Octubre 2004	114
Irapuato	Guanajuato	Propio	Noviembre 2004	104
Reynosa	Tamaulipas	50.0% Coinversión	Febrero 2005	104
Cancún	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	50.0% Coinversión	Noviembre 2006	124
Mexicali	Baja California Norte	Propio	Diciembre 2006	117
Toluca	Estado de México	Propio	Diciembre 2006	141
EBC Reforma	Ciudad de México (D.F.)	Administrado	Enero 2007	67
Hermosillo	Sonora	50.0% Coinversión	Abril 2007	120
Celaya	Guanajuato	Arrendado	Mayo 2007	104
Insurgentes Sur	Ciudad de México (D.F.)	Propio	Julio 2007	159
Coatzacoalcos	Veracruz	50.0% Coinversión	Agosto 2007	118
Tepozotlán	Estado de México	Arrendado	Diciembre 2007	109
Mazatlán	Sinaloa	Administrado	June 2008	110
Morelia	Michoacán	Franquicia	Julio 2008	60
Lázaro Cárdenas	Michoacán	50.0% Coinversión	Octubre 2008	119
Puebla Angelópolis	Puebla	50.0% Coinversión	Noviembre 2008	118
Tijuana Río	Baja California Norte	Administrado	Diciembre 2008	131
Silao	Guanajuato	50.0% Coinversión	Diciembre 2008	121
Monterrey Aeropuerto	Nuevo León	Propio	Diciembre 2008	130
Reforma El Ángel	Ciudad de México (D.F.)	61.0% Coinversión <sup>(1)</sup>	Enero 2009	137
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	50.0% Coinversión	Abril 2010	118
Nogales	Sonora	Propio	Julio 2010	109
San Luis Universidad	San Luis Potosí	50.0% Coinversión	Diciembre 2010	109
Minatitlán	Veracruz	50.0% Coinversión	Septiembre 2011	109
Mérida	Yucatán	50.0% Coinversión	Abril 2011	130
Torreón	Coahuila	Administrado	Mayo 2011	115

<u>Hotel</u>	<u>Estado</u>	<u>Tipo de Propiedad</u>	<u>Fecha de Apertura</u>	<u>Número de Cuartos</u>
Culiacán	Sinaloa	50.0% Coinversión	Junio 2011	133
Aguascalientes	Aguascalientes	Propio	Agosto 2011	123
Buenavista	Mexico City (D.F.)	Administrado	Agosto 2011	103
Puebla Autopista	Puebla	50.0% Coinversión	Agosto 2011	108
Playa del Carmen	Quintana Roo	50.0% Coinversión	Agosto 2011	135
Manzanillo	Colima	Propio	Noviembre 2011	116
Ciudad del Carmen	Campeche	50.0% Coinversión	Diciembre 2011	129
Ciudad Obregón	Sonora	Propio	Febrero 2012	120
Campeche	Campeche	Propio	Abril 2012	110
Villahermosa	Tabasco	Propio	Julio 2012	127
Querétaro Jurica	Querétaro	50.0% Coinversión	Septiembre 2012	135
Durango	Durango	50.0% Coinversión	Octubre 2012	120
San José	Costa Rica	50.0% Coinversión <sup>(1)</sup>	Noviembre 2012	134
Xalapa	Veracruz	Administrado	Diciembre 2012	126
Tijuana Insurgentes	Baja California Norte	Propio	Diciembre 2012	127

(1) Antes del cierre de la Oferta Global, la Sociedad habrá adquirido la participación minoritaria restante de los hoteles correspondientes y se convertirán en hoteles propios. Favor de referirse a la sección "Resumen – Acontecimientos Recientes."

#### Hoteles City 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 Potosí	San Luis Potosí	Administrado	Julio 2012	120

#### Hoteles City 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 Norte	50.0% Coinversión	Junio 2009	134
Cancún Las Américas	Quintana Roo	Arrendado	Noviembre 2009	106
Guadalajara Periférico Sur	Jalisco	Arrendado	Febrero 2010	107
Ciudad Juárez	Chihuahua	Propio	Marzo 2010	128
Veracruz	Veracruz	Arrendado	Julio 2011	104
Tuxtla Gutiérrez	Chiapas	Arrendado	Octubre 2011	106

## 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 2012, 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.

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, el mismo 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 2012, la Sociedad no había recibido respuesta negativa a sus solicitudes de permisos para la construcción y desarrollo de sus terrenos. Véase la sección “Descripción del Negocio - Regulación”.

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 tres 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, aproximadamente, 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 2010 y 2012, excluyendo los hoteles ubicados en la Ciudad de México y Costa Rica, ascendió aproximadamente a \$573,000 M.N. Dicho costo incluye los costos relacionados con la adquisición del terreno, equipamiento y mobiliario, así como los gastos de apertura del hotel.

### *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 14 hoteles por año, aunque el número máximo de hoteles desarrollados en un año a lo largo de su historia es 12. Además, la Sociedad estima que cuenta con capacidad potencial para incrementar su producción anual de hoteles a aproximadamente 18 unidades por cada ciclo de doce meses.

La siguiente tabla muestra el número de hoteles por marca y lugar que la Sociedad tiene planeado abrir durante 2013.

	Marca	Localización	Estado
1	City express	Chetumal*	Quintana Roo
2	City express	Santa Fe (Ciudad de Mexico)	D.F.
3	City Suites	Santa Fe (Ciudad de Mexico)	D.F.
4	City junior	Puebla Autopista	Puebla
5	City express	La Paz	Baja California Sur
6	City express	Paraíso	Tabasco
7	City express	Cananea	Sonora
8	City express	Universidad (Ciudad de Mexico)	D.F.
9	City express	Oaxaca	Oaxaca
10	City express	Salina Cruz	Oaxaca
11	City junior	Ciudad del Carmen	Campeche
12	City junior	Ciudad del Carmen Aeropuerto	Campeche
13	City express	Irapuato Norte	Guanajuato

\* Hotel ya en operación.

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. 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 está construyendo un hotel adicional en el extranjero; y su esquema de proyectos de desarrollo incluye la construcción de otros siete.

## Experiencia en Distribución y Franquicias

### *Mercadotecnia y reservaciones*

Las operaciones de la Sociedad están centralizadas en sus oficinas corporativas en la Ciudad de México, desde las cuales monitorea 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 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 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, 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 cierre de 2012, la Sociedad tenía celebrados más de 6,700 contratos con cuentas corporativas así como más de 3,600 convenios locales directamente realizados por los hoteles, mismos que representaron un incremento del 23.0% con respecto al año anterior y representan 41.6% y 18.0% de los cuartos noche ocupados respectivamente. 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*

En diciembre de 2003, la Sociedad puso en operación su programa de lealtad *City premios*, que crece continuamente a un ritmo acelerado. Este programa cuenta actualmente con más de 300,000 afiliados que pueden acumular puntos y utilizarlos en los hoteles de la Sociedad o canjearlos por otros bienes y 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 alrededor del 22.0% 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. Las distintas plataformas 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 quejas 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 de Internet y para aparatos móviles que permiten a los huéspedes efectuar y modificar sus reservaciones según su conveniencia. 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 y aproximadamente el 10% de sus reservaciones en 2012 se realizaron por medio del sitio web de la Sociedad o de su aplicación para dispositivos móviles

## Hoteles Estabilizados

Al evaluar el desempeño de sus hoteles, la Sociedad se basa parcialmente en el año de apertura de cada una de las propiedades. La Sociedad estima que, en términos generales, sus hoteles han completado su proceso de madurez en un plazo de tres años tras su apertura, en cuyo momento la Sociedad los clasifica como Hoteles Estabilizados. Debido al rápido ritmo de expansión de la Sociedad, un alto porcentaje de sus hoteles no han completado su proceso de madurez en cuanto a sus Índices de Ocupación y ADR y aún no se convierten en Hoteles Estabilizados. A fin de comparar su desempeño operativo con el de otras empresas pertenecientes a la industria hotelera que no reportan el mismo ritmo de crecimiento, la Sociedad evalúa por separado los principales indicadores del desempeño de dichos hoteles.

La siguiente tabla muestra los Hoteles Estabilizados de la Sociedad al cierre de los períodos indicados, así como los principales indicadores de sus operaciones y desempeño.

Hoteles Estabilizados y principales indicadores del desempeño

	Años que terminaron el 31 de diciembre		
	2012	2011	2010
No. de Hoteles Estabilizados .....	45	35	26
Índice de Ocupación .....	59.8%	59.4%	61.9%
ADR (en pesos) .....	\$691	\$682	\$676
RevPAR (en pesos) .....	\$413	\$405	\$418
Ingresos (en miles de pesos) .....	\$766,608.9	\$557,371.7	\$444,131.0
Costos de operación hotelera.....	\$(454,294.8)	\$(326,531.6)	\$(254,975.4)
Crecimiento en ingresos de los Hoteles Estabilizados .....	37.5%	25.5%	48.7%

## Estacionalidad

Una gran parte de la industria hotelera es de carácter estacional por naturaleza. Sin embargo, Hoteles City 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 menos del 10.0% de sus operaciones depende del turismo, y que su giro de negocios depende en mucho 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

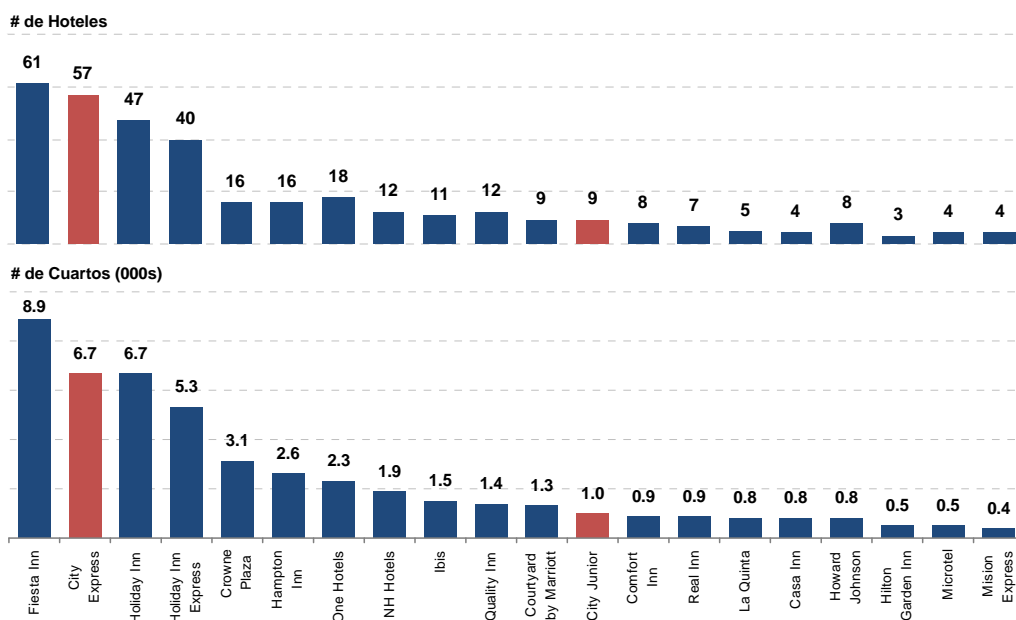
El mercado en el que opera la Sociedad se caracteriza por una fuerte competencia. Las cadenas hoteleras con mayor presencia en México son Grupo Posadas e InterContinental Hotels Group (IHG), las cuales operan varias marcas que compiten con los hoteles de la Sociedad (incluyendo Fiesta Inn, y One, en 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 Suites* compiten, entre otras marcas, con Holiday Inn, Courtyard, Calinda, Misión, Fiesta Inn y Garden Inn. Los hoteles *City 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 2012, Garden Inn (Hilton) tenía tres hoteles en operación, Sleep Inn (Marriott) tenía un hotel en operación, Ibis (Accor) tenía once hoteles en operación, y One (Posadas) tenía dieciocho hoteles en operación.

La siguiente tabla muestra los hoteles pertenecientes a ciertas marcas que compiten con la Sociedad al 31 de diciembre de 2012.

### Principales Marcas Hoteleras de Servicio Selecto y Limitado en México

Al 31 de diciembre de 2012



Fuente Información Pública, Páginas Web Corporativas, 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.



## **Regulación**

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.

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, 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 ningún régimen especial aplicable o de beneficio fiscal especial alguno que ofrece la Ley del Impuesto Sobre la Renta a dichas sociedades.

Véase también la sección “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con el negocio de la Sociedad—La Sociedad está sujeta a regulación por parte del gobierno.”

### ***Ley de Protección de Datos***

La Sociedad está sujeta a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (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.

### *Reforma Constitucional en materia de 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 prospecto 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, cuatro de sus hoteles cuentan con el certificado LEED y otros nueve se encuentran en proceso de obtenerlo. La Sociedad también participó en el programa piloto de certificación de edificios verdes EDGE de la IFC. Asimismo, la Sociedad se encuentra en proceso de obtener certificados de Turismo Responsable para con la Biósfera, un programa co-patrocinado 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 la Biósfera para 2015.

### **Seguros**

La Sociedad considera que sus hoteles están amparados por pólizas de seguro de responsabilidad civil y daños adecuadas, y que 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.

### **Contratos con Terceros**

En 2010, la Sociedad inició su expansión hacia Costa Rica y los proyectos en Colombia con la celebración de un contrato de coinversión con Hospiteum y la apertura de su primer hotel en San José, Costa Rica, en noviembre de 2012. La Sociedad espera darlo por terminado como resultado de la adquisición por parte de la Sociedad de la participación de Hospiteum con anterioridad a la Oferta Global. Véase la sección “Resumen - Acontecimientos Recientes”.

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 celebrará 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, acepta 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 tres marcas y el prestigio relacionado con las mismas, es un elemento integral de su éxito. Al cierre de 2012, la Sociedad era titular de los derechos de propiedad intelectual correspondientes a sus tres marcas en México, en Centroamérica y en la mayoría de los países de Sudamérica. 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.

## **Empleados**

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad contaba con un total de 1,808 empleados, de los cuales 1,566 estaban directamente involucrados en la operación de sus hoteles y 242 estaban asignados a sus oficinas corporativas. 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.

## **Procedimientos legales**

Ni la Sociedad ni sus subsidiarias 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 pueda ocasionar un efecto adverso significativo 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. Véase la sección “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con el negocio de la Sociedad—La Sociedad está expuesta a riesgos relacionados con litigios interpuestos por la misma o en su contra”.

## **Información corporativa**

Antes de, o al momento en que se lleve a cabo, la Oferta Global, la Sociedad adoptará la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable, y estará constituida conforme a las leyes de México. Sus oficinas corporativas están ubicadas en Juan Salvador Agraz 69, Piso 12, Colonia Zedec Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, 05300 México, D.F. El número de teléfono de dichas oficinas es el +(55) 5249-8050.

## ADMINISTRACIÓN Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

De conformidad con lo dispuesto por los estatutos sociales de la Sociedad, su administración está a cargo de un Consejo de Administración. Después de la Oferta Global, la Sociedad estará sujeta a diversas disposiciones en materia de prácticas societarias contenidas en sus estatutos sociales y en la LMV, las cuales están descritas en esta sección. Esta descripción no pretende ser exhaustiva y está sujeta al texto completo de los estatutos sociales de la Sociedad, las disposiciones aplicables de la LMV, las Disposiciones de Carácter General y las reglas expedidas por la BMV.

### Consejo de Administración

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 tres meses, pero puede celebrar sesiones extraordinarias siempre que lo considere necesario. Actualmente el Consejo de Administración de la Sociedad está integrado por nueve 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.

Los miembros del Consejo de Administración en la fecha de la Oferta Global ocuparán sus cargos hasta la fecha que se celebre la siguiente asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad después de transcurridos dos años desde la Oferta Global. En la fecha que se celebre la primera asamblea general ordinaria anual de accionistas después de haber transcurrido el segundo aniversario de la fecha de la Oferta Global, y en cada asamblea general ordinaria de accionistas subsecuente, la reelección o revocación del tercio de los miembros del Consejo de Administración que determine el Consejo de Administración con base en la recomendación del comité de nominaciones ("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 dos 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 decidan 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:

Propietario	Edad	Fecha de nombramiento inicial	Suplente	Edad	Fecha de nombramiento inicial
Luis Eduardo Barrios Sánchez (Presidente)	60	2002	Harald Feldhaus Herrmann	70	2002
Armando J. García Segovia*	61	2002	Jorge García Segovia	55	2002
John Timothy Morris*	46	2011	Jonathan Harper	33	2013
Juan Luis Elek Klein*	69	2002	Carlos Bracho González	66	2002
Ricardo Maldonado Sosa*	66	2002	Stefan Ricardo Maldonado Sent	34	2010
Eduardo Raúl Azcárraga Pérez*	43	2002	Luis Emilio Azcárraga Pérez	45	2013
Francisco Andragnes*	43	2013	Jaime Espinoza de los Monteros Cadena	62	2013
Sergio del Valle Cantú*	43	2010	José Antonio Contreras Leyva	52	2010
José Ignacio Mariscal Torroella*	66	2013	Herbert Arturo de Sola Wright	65	2013

\* Independiente.

**Luis Eduardo Barrios Sánchez.** 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 sistemas por la Universidad Iberoamericana, y con una maestría en administración de empresas por la Universidad de Texas.

**Armando J. García Segovia.** El señor García Segovia es miembro de los Consejos de Administración de Cemex, S.A.B. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua, S.A.B. de C.V. e Innovación y Conveniencia, S.A. de C.V. (ICONN). Además, es Presidente del Consejo de la Escuela de Ingeniería y Tecnologías del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Es consejero de la Universidad de Monterrey y de varias entidades involucradas en la sustentabilidad y conservación, incluyendo Unidos para la Conservación, A.C., Pronatura Noreste, A.C., el Consejo Consultivo de Flora y Fauna del Estado de Nuevo León y Parques y Vida Silvestre de Nuevo León. Fundó y es Presidente de Comenzar de Nuevo, A.C., una asociación sin fines de lucro dedicada a la prevención, el diagnóstico y el tratamiento de trastornos alimenticios y, además, fue uno de los fundadores de Expertos en Acción, S.C., una empresa de consultoría. El señor García Segovia ocupó diversos cargos directivos en Cemex, incluyendo los de Director de Operaciones, Director General de Desarrollo, Vicepresidente Ejecutivo de Desarrollo y, más recientemente, Vicepresidente Ejecutivo de Tecnología, Energía y Sustentabilidad. También fue presidente de los Consejos de Administración de la Comisión de Estudios del Sector Privado para el Desarrollo Sustentable

(CESPEDES), un centro privado de investigación para el desarrollo sustentable, Gas Industrial de Monterrey, S.A. de C.V., Aeropuerto Internacional del Norte, S.C. y Casino Monterrey, S.C. Fue miembro de los Consejos del Comité Ejecutivo de COPARMEX, World Environmental Center, Grupo Aeroportuario del Centro Norte, S.A.B. de C.V., Sociedad Industrial de Parras, S.A. de C.V. y la Universidad Regiomontana. El señor García Segovia cuenta con títulos en ingeniería mecánica y administración de empresas por el ITESM y con una maestría en administración de empresas por la Universidad de Texas.

**Juan Luis Elek Klein.** El señor Elek es uno de los accionistas fundadores de la Sociedad y Co-Presidente de Elek, Moreno Valle y Asociados (EMVA), una empresa de banca de inversión constituida en México en 1986. El señor Elek fungió como Presidente Adjunto de Banamex durante seis años y trabajó en Citibank, N.A. durante nueve años, incluyendo dos años en la ciudad de Nueva York, dos años al frente de las operaciones del banco en Canadá y dos años al frente de sus operaciones en México. Es miembro de los Consejos de Administración de diversas empresas y participa activamente en las compañías en las que EMVA actúa como mandante. Además, ocupó el cargo de Presidente del Consejo de Sociedad Industrial San Cristóbal (Scott Paper Co.) y ha sido consejero de Banamex, Cementos Apasco, Mastercard International, Seguros América, Sociedad Hulera Euzkadi, Química Borden, Intermex (Londres), Farmacias Benavides, Mex-Capital, Korn Ferry, Sulzer Hermanos y Centex Corporation (Dallas, Texas). También ocupó el cargo de Presidente del Comité Bilateral México-Estados Unidos y el Consejo Empresarial Mexicano para Asuntos Internacionales (CEMAI). Fue Vicepresidente del Museo Nacional de Arte en México, el Centro Mexicano de la Filantropía y The Americas Society; y fue electo como miembro del Comité Fiduciario de Southern Methodist University (SMU) en 2001. Recibió un reconocimiento del gobierno de Brasil por su labor como promotor del comercio y la inversión a nivel internacional. El señor Elek cuenta con títulos profesionales por el Central Methodist College (Fayette, Missouri) y la Escuela de Administración de la Universidad de Harvard (Cambridge, Massachusetts).

**Ricardo Maldonado Sosa.** El señor Maldonado actualmente funge como miembro del Consejo Regional de Consultoría de BBVA Bancomer y del Comité de Consultoría de la Universidad Loyola del Pacífico, y anteriormente formaba parte del Instituto Mexicanos de Ejecutivos Financieros. Ha participado como inversionista en varios proyectos hoteleros tanto en México como en los Estados Unidos. El señor Maldonado es Contador Público Certificado y tiene un título en estudios superiores de administración en la Universidad Autónoma de Nuevo León.

**John Timothy Morris.** El señor Morris es fundador y socio de Propium Capital Partners, LLC. Antes de la fundación de Propium Capital Partners, el señor Morris fungía como Director en Morgan Stanley y como Director de Inversiones de los Real Estate Special Situations Funds de Morgan Stanley, donde adquirió vasta experiencia en administración internacional de inversiones en bienes inmuebles. El señor Morris ha prestado sus servicios en los Consejos de Administración de varias empresas inmobiliarias públicas y privadas en Europa, América Latina, Asia y Estados Unidos, incluyendo Fadesa, American Industrial Properties, Motel 168, Grove Property Trust, Tower Realty, Atlas y WNY Properties. El señor Morris también ha prestado sus servicios en el Consejo de la Greenwich Academy en Greenwich Connecticut, entre otras instituciones educativas y relacionadas con compromisos sociales frente a la juventud. El señor Morris también es miembro del Consejo Consultivo de la Kelley School of Business en la Indiana University. En 1988 recibió el título de Maestro en Finanzas por la Universidad de Indiana.

**Eduardo Raúl Azcárraga Pérez.** El señor Azcárraga ocupa actualmente el cargo de Director General de Inmobiliaria y Desarrolladora Destin, S.A. de C.V. y Fraccionadora Villa Las Fuentes, S.A. de C.V. Ha trabajado en diversas empresas en las áreas de desarrollo inmobiliario, tecnología de la información y financiamiento. Ha sido miembro de los Consejos de Administración y los comités de auditoría de Corporación MDS, S.A. de C.V. (franquiciatario principal de Midas) y Valle Alto Club de Golf A.C. El señor Azcárraga cuenta con un título profesional en ingeniería en sistemas de cómputo por el ITESM y una maestría en administración de empresas y finanzas por la Escuela de Graduados en Administración de Empresas (Monterrey).

**Francisco Andragnes.** El señor Andragnes actualmente funge como socio administrador de Metro Buildings LLC, una compañía enfocada en el desarrollo y administración de propiedades en condominio en las principales áreas metropolitanas de América Latina, así como en la administración de Fondo Compass de Desarrollo y Renta Residencial de México, un fondo de arrendamiento de residencias que fundó junto con Compass Group. El señor Andragnes tiene vasta experiencia en el mercado inmobiliario de América Latina. El señor Andragnes se desempeñó como el Director de Inversiones (Chief Investment Officer CIO) y Titular del Área de Operaciones para América Latina de Prudential Real Estate Investors (PREI), y también fue consultor inmobiliario de Ernst & Young en Buenos Aires. El señor Andragnes también ha sido miembro de los Consejos de Administración de Paz Corp, S.A., una empresa desarrolladora de viviendas chilena, y ha sido consultor independiente para Pulte Homes Corporation. El señor Andragnes cuenta con un título profesional en administración por la Universidad de Buenos Aires y con una maestría en Desarrollo Inmobiliario por la Universidad de Columbia.

**Sergio del Valle Cantú.** El señor del Valle es Socio Administrador de WAMEX Private Equity y está a cargo de las operaciones de los fondos y del área de relaciones con inversionistas. Se incorporó a WAMEX Private Equity en 2001. Además, es consejero de WCAP Holdings, S.A.P.I. de C.V. y Productos Medix, S.A.P.I. de C.V., y ha sido miembro de los consejos de administración de diversas empresas pertenecientes a la cartera de WAMEX. El señor del Valle cuenta con amplia experiencia en fusiones y adquisiciones y finanzas corporativas. Trabajó en Bankers Trust (México) y posteriormente para su adquirente, Deutsche Bank, en la estructuración de operaciones de deuda en moneda local y la promoción de productos para los mercados de capitales, capital privado y fusiones y adquisiciones. Con anterioridad a ello, trabajó como coordinador de la vicepresidencia de finanzas en Grupo Televisa y OBSA Serfin. El señor del Valle cuenta con un título en ingeniería por la Universidad Panamericana y con estudios de posgrado en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

**José Ignacio Mariscal Torroella.** El señor Mariscal actualmente funge como Presidente Ejecutivo de Grupo Marinos, S.A. de C.V. y como Vicepresidente de FlinComún Servicios Financieros Comunitarios. También es miembro del Consejo de Administración de Grupo Aserta S.A.B. de C.V., Grupo Calidra S.A.B. de C.V. y Grupo Bimbo, S.A.B. de C.V.; en Grupo Bimbo, el señor Mariscal también preside el Comité de Planeación y Finanzas del Consejo de Administración. Asimismo, el señor Mariscal participa en la dirección de varios organismos públicos. Es miembro del comité ejecutivo y preside el comité para el desarrollo humano de COPARMEX, y ha sido presidente de la USEM, en donde ahora funge como miembro del Consejo Nacional de USEM y como miembro de los comités consultivos tanto nacional como de la Ciudad de México de la USEM. El señor Mariscal también funge como Vicepresidente del Consejo de Negocios e Industria de la OECD y como presidente del Comité para una Sola Economía Dentro de la Ley en el Consejo de Coordinación de Negocios. Además, el señor Mariscal dirige la Fundación León XII, una fundación sin fines de lucro que apoya a la gente necesitada de Oaxaca. El señor Mariscal se graduó de la Universidad Nacional Autónoma de México como arquitecto y tiene un MBA de la Columbia University y un grado en el Advanced Management Program de Harvard University.

#### ***Facultades del Consejo de Administración***

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 aquellas 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 válidas 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.

La LMV impone a los consejeros ciertos deberes de diligencia y lealtad. Para una descripción detallada de dichos deberes, véase la sección “Información sobre el mercado de valores - Ley del Mercado de Valores”

Los miembros y, en su caso, el Secretario del Consejo de Administración deben abstenerse de participar en cualquier deliberación y votación durante las sesiones en las que se trate cualquier asunto en el que tengan algún conflicto de interés con la Sociedad, sin que ello afecte el cómputo del quórum necesario para dicha sesión.

Los miembros y, en su caso, el secretario del Consejo de Administración incurrirán en deslealtad y serán responsables de los daños causados a la Sociedad y, en su caso, a sus subsidiarias, si teniendo un conflicto de interés votan o toman alguna decisión con respecto a los activos de la Sociedad o sus subsidiarias, o si omiten revelar cualquier conflicto de interés que puedan tener, a menos que estén sujetos a obligaciones de confidencialidad que les impidan revelar dicho conflicto.

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.

## **Comités**

La Sociedad cuenta con un Comité de Auditoría, un Comité de Prácticas Societarias, un Comité de Planeación y Finanzas y un Comité de Nominaciones integrados cada uno por cuando menos tres miembros. Los miembros de los tres primeros comités arriba mencionados fueron nombrados para ocupar sus cargos durante la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas que se celebró el 22 de mayo de 2013. De conformidad con lo dispuesto por la LMV, después del cierre de la Oferta Global los miembros de los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias tendrán el carácter de “independientes” en términos del artículo 26 de la LMV.

De conformidad con lo dispuesto por los estatutos sociales de la Sociedad, los Comités de Auditoría, Prácticas Societarias, Planeación y Finanzas y Nominaciones, pueden fusionarse en cualquier momento, sujeto a la autorización previa del Consejo de Administración, a que la totalidad de las funciones de cada comité se asignen a los comités o comités subsistentes y a que se continúe dando cumplimiento a lo previsto por la LMV.

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.

Adicionalmente hemos creado un Comité de Adquisiciones y Construcción y (ii) y un Comité de Compensaciones.

### *Comité de Auditoría*

La LMV exige que las emisoras mantengan un comité de auditoría integrado por cuando menos tres 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 de Accionistas que se celebró el 22 de mayo de 2013. Los miembros de dicho comité son Jaime Espinosa de los Monteros Cadena, Sergio del Valle Cantú y Carlos Bracho González. La Sociedad considera que todos los miembros de su Comité de Auditoría son independientes y tienen el carácter de expertos en términos de la LMV.

Entre otras cosas, el Comité de Auditoría está facultado para:

- 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 un informe con respecto a los controles internos de la Sociedad y la idoneidad de los mismos;
- 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;
- 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;
- presentar al Consejo de Administración un informe anual de sus actividades;
- 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 las auditorías internas y externas 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 tres 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 José Antonio Contreras Leyva, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez, José Ignacio Mariscal Torroella y Francisco Andragnes quienes fueron nombrados para ocupar sus cargos durante la Asamblea General Ordinaria de Accionistas que se celebró el 22 de mayo de 2013. De conformidad con lo dispuesto por la LMV y los estatutos sociales de la Sociedad, todos los miembros del Comité de Prácticas societarias son independientes.

Entre otras cosas, el Comité de Prácticas Societarias está facultado para:

- 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;

- 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;
- 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.

#### *Comité de Planeación y Finanzas*

El Consejo de Administración nombrará a tres miembros para formar parte del Comité de Planeación y Finanzas, que tendrán las siguientes funciones:

- analizar y evaluar la estrategia corporativa y el plan de negocios a largo plazo de la Sociedad, incluyendo estructura financiera y organizacional; y
- 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.

#### *Comité de Nominaciones*

El Consejo de Administración nombrará a tres miembros para formar parte del Comité de Nominaciones, que tendrán las siguientes funciones:

- 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.
- 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*

Hemos establecido un Comité de Adquisiciones y Construcción, cuyas responsabilidades incluyen las siguientes funciones:

- 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.
- Supervisar la compra de MD&E para nuestros hoteles.

### *Comité de Compensaciones*

Hemos establecido un Comité de Compensaciones, cuyas responsabilidades incluyen las siguientes funciones:

- Definir la política de compensación y evaluación de desempeño 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.
- 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.

<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Cargo</b>	<b>Año en el que comenzó sus funciones con la Sociedad</b>
Luis Eduardo Barrios Sánchez	60	Director General	2002
Francisco Javier Arce Gándara	50	Director de Desarrollo	2002
Roberto Palacios Prieto	39	Director de Finanzas y Administración	2006
Rogelio Avendaño Martínez	50	Director de Operaciones	2003
Blanca Aidee Herrera Colmenero	49	Director Comercial y Servicios de Franquicia	2002
Francisco José Fabregat Ramírez	47	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.** Para mayor información sobre el señor Barrios ver sección “-Consejo de Administración.”

**Francisco Javier Arce Gándara — Director de Desarrollo.** El señor Arce cuenta con más de 17 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, 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 16,000 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 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, fue Director de Operaciones en Grupo Dupuis y trabajó en el departamentos 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 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 administración de sistemas de administración de información y desarrollo de infraestructura de sistemas. El señor Fabregat diseñó la plataforma tecnológica de Hoteles City 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.

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

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2012, el importe total de las remuneraciones pagadas por la Sociedad a sus consejeros y directivos relevantes, como grupo, ascendió a \$43.3 millones y \$38.0 millones, respectivamente, incluyendo salarios, prestaciones y planes de compensación económica.

## **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 Zedec Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, 05300 México, D.F.

## **Convenios de suscripción de acciones**

Algunos de los directivos relevantes de la Sociedad 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. Ver "Principales accionistas y Accionistas Vendedores." 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 Sociedad durante cada año a 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 Sociedad. Dichas acciones Serie Única pueden ser amortizadas en cualquier momento por la Sociedad 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 Sociedad en tanto no sean pagadas íntegramente, y al momento de su pago íntegro, serán liberadas del fideicomiso y votadas individualmente por cada accionista.

## **Audidores 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 tres 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.

**Participaciones accionarias**

Para conocer los porcentajes de participación en el capital social mantenidos actualmente en la Sociedad por los consejeros y directivos relevantes de la misma, véase la sección “Principales accionistas y Accionistas Vendedores”.

**Control y poder de mando**

A la fecha del presente prospecto no existe un grupo de personas que ejerza control o poder de mando, en términos de la LMV, en la administración de la Sociedad.



## PRINCIPALES ACCIONISTAS Y ACCIONISTAS VENDEDORES

La siguiente tabla contiene cierta información con respecto a la estructura accionaria de la Sociedad al 22 de mayo de 2013 y su estructura accionaria después de la Oferta Global por (i) cada persona que sea titular de más del 5.0% del capital social de la Sociedad, y (ii) cada uno de los miembros del Consejo de Administración y directivos relevantes que sean titulares de más del 1.0% del capital social de la Sociedad.

Nombre del accionista	Acciones antes de la Oferta Global		Acciones a ser vendidas en la Oferta Global		Acciones después de la Oferta Global	
	Número	%	Número	%	Número	% <sup>(7)</sup>
Afiliadas de Morgan Stanley <sup>(1)</sup> *	45,689,970	22.40%	9,137,994	4.48%	36,551,976	13.29%
IFC (directa o indirectamente) <sup>(2)</sup> *	31,940,400	15.66%	6,388,080	3.13%	25,552,320	9.29%
Fideicomiso de Administración No. 206 (Fiduciario Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) <sup>(3)</sup> .....	14,176,971	6.95%	—	—	14,176,971	5.15%
Afiliadas de Wamex <sup>(4)</sup> *	12,032,448	5.90%	2,406,490	1.18%	9,625,958	3.50%
Juan Luis Elek Klein*	8,466,360	4.15%	1,693,272	0.83%	6,773,088	2.46%
Armando J. García Segovia*	6,956,898	3.41%	1,391,380	0.68%	5,565,518	2.02%
Jorge García Segovia*	5,938,278	2.91%	1,187,656	0.58%	4,750,622	1.73%
Fideicomiso de Administración No. 908 (con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver como Fiduciario) <sup>(5)</sup> .....	6,517,092	3.20%	—	—	6,517,092	2.37%
Stefan Ricardo Maldonado Sent*	4,563,849	2.24%	912,770	0.45%	3,651,079	1.33%
Fideicomiso de Administración No. 208 (con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como Fiduciario) <sup>(3)</sup> .....	4,056,435	1.99%	—	—	4,056,435	1.47%
Eduardo Raúl Azcárraga Pérez*	3,423,822	1.68%	684,764	0.34%	2,739,058	1.00%
Luis Emilio Azcárraga Pérez*	3,422,571	1.68%	684,514	0.34%	2,738,057	1.00%
Carlos Bracho González*	2,546,481	1.25%	509,296	0.25%	2,037,185	0.74%
Luis Eduardo Barrios Sánchez <sup>(6)</sup>	1,200,000	0.59%	1,200,000	0.59%	—	—
Harald Feldhaus Herrmann <sup>(6)</sup>	149,100	0.07%	149,100	0.07%	—	—
Ex-socios inversionistas en subsidiarias	12,185,724	5.97%	--	--	12,185,724	4.43%
Otros	40,690,728	19.95%	8,138,146	3.99%	32,552,582	11.83%
<b>Total</b>	<b>203,957,127</b>	<b>100.00%</b>	<b>34,483,462</b>	<b>16.91%</b>	<b>169,473,665</b>	<b>61.60%</b>

\* Se espera que los accionistas con un asterisco junto a su nombre vendan acciones en la Oferta Nacional.

- (1) Incluye acciones propiedad de Vaarn, BVBA y Jardenne Corporation, S.à.r.l. Afiliadas de Morgan Stanley que actúa como comprador inicial e Intermediario Colocador en México de la Oferta Global.
- (2) Incluye acciones propiedad de ALAC (Belgium) Holding Company, N.V. IFC ha otorgado ciertos créditos a algunas subsidiarias de la Sociedad. Ver “Operaciones con Partes Relacionadas.”
- (3) Miembros de la administración de la Sociedad (y respecto del Fideicomiso de Administración No. 208, algunos amigos y familiares de los miembros de la administración) han celebrado este fideicomiso, que contiene la participación de dichas personas en el capital de la Sociedad. El derecho de voto y el control de las acciones está encomendado a ciertos directores de alto rango de la Sociedad.
- (4) Incluye a WAMEX Participaciones, S.A.P.I. de C.V., Multinational Industrial Fund II LP y al Fideicomiso Irrevocable No. F/00618, con Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple como fiduciario, quienes votan sus acciones en conjunto.
- (5) Fideicomiso creado para tener las acciones emitidas de conformidad con el contrato de suscripción de acciones con ciertos miembros de la administración. Ver “Administración y Órgano de Gobierno – Contratos de Suscripción de Acciones.” Las acciones afectadas el fideicomiso se votan como un bloque conforme a lo que decida la mayoría de las acciones de la Sociedad.
- (6) Aunque Luis Eduardo Barrios Sánchez y Harald Feldhaus Hermann venderán sus acciones en la Sociedad inmediatamente antes de la Oferta Global, ambos seguirán siendo miembros del Consejo de Administración y accionistas indirectos como fideicomisarios del Fideicomiso de Administración No. 206.
- (7) Asumiendo que no se ejercite ninguna opción de sobreasignación.

De conformidad con las Operaciones Roll-Up, ciertos socios de nuestras subsidiarias adquirieron una participación en la Sociedad. La tabla refleja el precio de colocación de \$24.00 M.N. por Acción y que estas adquisiciones y suscripciones se consumaron conforme a los contratos respectivos. La tabla también refleja los efectos de la división (*split*) de las acciones de la Sociedad aprobado el 22 de mayo de 2013. Véase “Resumen – Acontecimientos recientes”.

Adicionalmente a los accionistas vendedores principales como se menciona en la tabla anterior, los siguientes accionistas también son accionistas vendedores en la Oferta en México. La siguiente tabla refleja un precio de colocación de \$24.00 M.N. por Acción y que las Operaciones Roll-Up se consumaron conforme a los contratos respectivos. La tabla también refleja los efectos de la división (*split*) de las acciones de la Sociedad aprobado el 22 de mayo de 2013. Véase “Resumen—Acontecimientos recientes”.

Nombre del accionista	Acciones antes de la Oferta Global		Acciones a ser vendidas en la Oferta Global		Acciones después de la Oferta Global	
	Número	%	Número	%	Número	% <sup>(1)</sup>
Alberto Ignacio Sánchez Palazuelos	5,955,900	2.92%	1,191,180	0.58%	4,764,720	1.73%
Oliver Carlos Maldonado Sent	4,563,843	2.24%	912,769	0.45%	3,651,074	1.33%
Melanie Gisela Maldonado Sent	4,563,843	2.24%	912,769	0.45%	3,651,074	1.33%
Rafael Moreno Valle Suarez	4,039,671	1.98%	807,934	0.40%	3,231,737	1.17%
Víctor Zorrilla Vargas	3,708,450	1.82%	741,690	0.36%	2,966,760	1.08%
Joel Zorrilla Vargas	3,708,450	1.82%	741,690	0.36%	2,966,760	1.08%
Rafael Moreno Valle Rosas	3,600,000	1.77%	720,000	0.35%	2,880,000	1.05%
Claudia del Carmen Azcárraga Bortoni	3,422,571	1.68%	684,514	0.34%	2,738,057	1.00%
Mauricio Román Azcárraga Bortoni	3,422,571	1.68%	684,514	0.34%	2,738,057	1.00%
Gerardo Andrés López Angulo	1,014,192	0.50%	202,839	0.10%	811,353	0.29%
Daniela Cristina López Angulo	1,014,186	0.50%	202,837	0.10%	811,349	0.29%
Bárbara Verónica López Angulo	1,014,186	0.50%	202,837	0.10%	811,349	0.29%
Fideicomiso No. 851-00587 (con Banco Regional de Monterrey, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero)	662,865	0.33%	132,573	0.07%	530,292	0.19%
<b>Total</b>	<b><u>40,690,728</u></b>	<b><u>19.95%</u></b>	<b><u>8,138,146</u></b>	<b><u>3.99%</u></b>	<b><u>32,552,582</u></b>	<b><u>11.83%</u></b>

(1) Asumiendo que no se ejercite ninguna opción de sobreasignación.

La participación en la Oferta Nacional de los accionistas vendedores no resultará en una venta total de sus acciones en la Sociedad ya que cada accionista vendedor seguirá siendo, directa o indirectamente, accionista de la Sociedad tras la Oferta Nacional.

En mayo de 2013, la Sociedad y ciertas subsidiarias de la Sociedad celebraron con ciertos socios con los cuales la Sociedad ha llevado a cabo coinversiones de diversos hoteles, ciertos contratos de compraventa y suscripción de acciones a efecto de que inmediatamente previo a que se lleve a cabo la Oferta Global, dichos socios vendan sus respectivas participaciones en las subsidiarias consolidadas de la Sociedad y utilicen los recursos exclusivamente para suscribir y pagar acciones representativas del capital social de la Sociedad al precio de colocación de \$24.00 M.N. por Acción, precio al que se llevó a cabo la Oferta en México. En virtud de lo anterior, se suscribieron y pagaron, inmediatamente previo a la realización de la Oferta en México 12,185,724 Acciones. La tabla asume la consumación de dichas ventas y

suscripciones por los socios que celebraron los referidos contratos. Véase la sección “Resumen—Acontecimientos recientes”.

Todos los accionistas actuales de la Sociedad (previo a la Oferta Global), incluyendo en su momento ciertos socios que suscribirán acciones inmediatamente previo a la Oferta Global de conformidad con las Operaciones Roll-Up, han celebrado o celebrarán previo a la Oferta Global un convenio denominado *Liquidity Agreement* (el “Convenio de Liquidez”), mismo que entrará en vigor en el momento en que se concluya la Oferta Global, y por virtud del cual dichos accionistas han acordado diversas reglas y restricciones para la venta y disposición de las Acciones Serie Única de las que sean titulares con posterioridad a la Oferta Global (las “Acciones Restringidas”) por un periodo de 780 días a partir de la fecha de la Oferta Global. Conforme al Convenio de Liquidez, cada seis meses a partir de la fecha de la Oferta Global se liberarán un determinado número de Acciones Restringidas, a efecto de que puedan ser transferidas libremente, y al concluir dicho periodo de 780 días se habrán liberado la totalidad de las Acciones Restringidas. Un comité ad-hoc de la Sociedad podrá, tomando en cuenta las condiciones de mercado y el volumen de cotización de las Acciones Serie Única, incrementar el número de Acciones Restringidas a liberar o establecer una fecha adicional de liberación de manera anticipada. Asimismo, dicho comité podrá llevar a cabo esfuerzos para construir un libro y llevar a cabo una venta en bloque, respecto de la cual podrán participar los accionistas con Acciones Restringidas aún durante el periodo restringido. Asimismo, los accionistas podrán vender sus Acciones Restringidas (i) en operaciones privadas, fuera de la BMV, sujeto a un derecho de venta conjunta a ser ejercido por los demás accionistas que son parte del Convenio de Liquidez y siempre y cuando el comprador se adhiera a los términos del Convenio de Liquidez; (ii) a sus afiliadas, sin estar sujeto al citado derecho de venta conjunta, pero siempre y cuando el adquirente se adhiera a los términos del Convenio de Liquidez; (iii) como parte de una oferta pública secundaria que en su caso organice la Sociedad previa resolución de los accionistas; o (iv) en cualquier operación por el 100% de las Acciones que sea aprobada por el Consejo de Administración o asamblea de accionistas de conformidad con los estatutos sociales de la Sociedad, en cuyo caso podrán participar en proporción al número de acciones de la Sociedad de las que sean titulares, respecto de los demás accionistas que suscribieron dicho Convenio de Liquidez. El Convenio de Liquidez se dará por terminado anticipadamente en caso de que (i) así lo acuerden la totalidad de las partes que lo suscriben, (ii) se disuelva o liquide la Sociedad, (iii) se cumplan o sobrepasen ciertos umbrales respecto del precio de las Acciones Serie Única o el volumen de cotización de las Acciones Serie Única, (iv) Luis Eduardo Barrios Sánchez deje de fungir como Director General o Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, o (v) en el momento que ya no existan Acciones Restringidas. Asimismo, el Convenio de Liquidez se dará por terminado respecto de cualquier accionista que lo haya suscrito en el momento que dicho accionista deje de ser titular de Acciones Restringidas. No obstante la terminación del Convenio de Liquidez, el derecho de los accionistas que formen parte del Convenio de Liquidez para incluir sus acciones en una oferta pública secundaria que organice la Sociedad, permanecerá vigente por los tres años siguientes a la fecha en que se haya dado por terminado el Convenio de Liquidez. Asimismo, Luis Eduardo Barrios Sánchez acordó que en ciertos casos de renuncia voluntaria sin causa, el 33.0% de las Acciones Restringidas de las que es titular Luis Eduardo Barrios Sánchez permanecerán sujetas a restricción en cuanto a su venta por un periodo de dos años posteriores a la fecha en que se lleve a cabo dicha renuncia, salvo que ocurra una oferta pública de compra del 100.0% de las Acciones de la Sociedad.

## OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

A la fecha de este prospecto 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 tienen contratadas con entidades afiliadas a Corporación Financiera Internacional (*International Finance Corporation*), accionista de Hoteles City, dos créditos por un monto aproximado de \$210.2, los cuales en opinión de Hoteles City 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.

La Sociedad y sus accionistas actuales han celebrado el Convenio de Liquidez en relación con ciertas restricciones a disposición de Acciones de su propiedad por un determinado periodo de tiempo. Véase la sección "Principales accionistas y Accionistas Vendedores".

## DESCRIPCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL Y LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD

*A continuación se incluye una descripción del capital social de la Sociedad y un breve resumen de las disposiciones más importantes de sus estatutos sociales y la legislación aplicable. Esta descripción no pretende ser exhaustiva y debe leerse en conjunto con los estatutos sociales de la Sociedad y la ley.*

### 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. Previo al cierre de la Oferta Global, la Sociedad celebrará 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.). No obstante, la información financiera contenida en el presente Prospecto fue preparada para Hoteles City Express, S.A.P.I. de C.V. 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 Zedec Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, 05300 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 prospecto, el capital social en circulación de la Sociedad está representado por 203,957,127 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción, Serie Única, de las cuales 300 acciones corresponden a la parte mínima fija y 203,956,827 acciones corresponden a la parte variable, considerando la suscripción y pago de las Operaciones de Roll-Up que se llevaron a cabo inmediatamente antes de la Oferta Global. Inmediatamente después de la Oferta Global y asumiendo que los Intermediarios Colocadores no ejerzan sus Opciones de Sobreasignación, se encontrarán en circulación un total de 275,111,459 acciones. Las acciones de la Sociedad son de libre suscripción, por lo que pueden ser suscritas y pagadas o adquiridas por inversionistas tanto mexicanos como extranjeros.

### 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 cuatro 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, en las oficinas del Secretario de la Sociedad, 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 2012, la reserva legal de la Sociedad equivalía a \$2.7 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 solicitado la inscripción de 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 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 de (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 cinco 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 Emisora 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 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 aquellos 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 seis 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.

## PLAN DE DISTRIBUCIÓN

En la fecha de determinación del Precio de colocación de las Acciones, la Emisora y los Accionistas Vendedores celebrarán con los Intermediarios Colocadores Líderes en México un contrato de colocación en relación con la colocación, mediante oferta pública en México, conforme a la modalidad de toma en firme, de hasta 29,168,712 Acciones y 34,483,462 Acciones, que incluyen la parte primaria y la parte secundaria, respectivamente, de la Oferta Nacional, y hasta 9,547,826 Acciones que corresponden a la Opción de Sobreasignación Nacional. Además, la Emisora celebrará con los Intermediarios Internacionales un contrato de colocación regido por la legislación de Nueva York, Estados Unidos de América, en relación con la Oferta Internacional de hasta 41,985,620 Acciones, y hasta 6,297,842 Acciones que corresponden a la Opción de Sobreasignación Internacional.

Los Intermediarios Colocadores Líderes en México podrán celebrar contratos de sindicación con otros intermediarios que participen en la colocación de las Acciones objeto de la Oferta Nacional (los "Subcolocadores"). La siguiente tabla muestra el número de Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Nacional) a ser distribuidas por cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Subcolocadores en la Oferta Nacional:

Intermediarios	Número de Acciones	%
Intermediarios Colocadores Líderes en México:		
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex	42,532,862	58.10%
Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	15,100,179	20.63%
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	15,404,459	21.04%
Subcolocadores:		
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	4,167	0.01%
Scotia Inverlat, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank	158,333	0.22%
Total:	73,200,000	100%

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores Líderes en México contempla distribuir las Acciones materia de la Oferta Nacional (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Nacional) entre inversionistas personas físicas y morales, de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando la legislación aplicable y su régimen de inversión lo prevea expresamente, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participan en la Oferta Nacional. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México distribuirán las Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Nacional) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, sociedades de inversión, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que, conforme a su régimen de inversión autorizado, puedan invertir en las Acciones. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México tomarán las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de las Acciones se realicen conforme a la normatividad aplicable, a sus políticas de perfilamiento de clientes, y a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que puede invertir su clientela.



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

Los Intermediarios Colocadores Líderes en México y algunas de sus afiliadas en México y en el extranjero mantienen y continuarán manteniendo relaciones de negocios con la Emisora y sus afiliadas y, periódicamente, prestan diversos servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado a la Emisora y sus afiliadas (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediarios colocadores respecto de la Oferta Nacional). Los Intermediarios Colocadores Líderes en México consideran que no tienen conflicto de interés alguno con la Emisora o con los Accionistas Vendedores en relación con los servicios que prestan con motivo de la Oferta Nacional.

Ni la Emisora ni los Intermediarios Colocadores Líderes en México otorgarán preferencia alguna en la Oferta Nacional a las citadas personas, sino que los considerarán como cualquier otro participante en la Oferta Nacional, por lo que cualquier persona que desee invertir en las Acciones tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. La Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes en México no pueden asegurar que dichas personas participarán en la Oferta Nacional y, en caso de participar, si recibirán el monto total de la postura presentada o si su participación tendrá algún impacto en el precio de las Acciones en la Oferta Global. En caso de que se lleven a cabo dichas adquisiciones y la Emisora o los Intermediarios Colocadores Líderes en México tengan conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta Nacional a través del formato para revelar el número de adquirentes en la oferta y el grado de concentración de su tenencia, de conformidad con lo dispuesto por las Disposiciones de Carácter General.

Ni la Emisora ni los Intermediarios Colocadores Líderes en México otorgarán preferencia alguna en la Oferta Nacional a Personas Relacionadas de la Emisora, los Accionistas Vendedores o los Intermediarios Colocadores, o a accionistas, directivos o miembros del consejo de administración de la Emisora, sino que los considerarán como cualquier otro participante en la Oferta Nacional, por lo que cualquier persona que desee invertir en las Acciones tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. La Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes en México no pueden asegurar que dichas personas participarán en la Oferta Nacional y, en caso de participar, si recibirán el monto total de la postura presentada o si su participación tendrá algún impacto en el precio de las Acciones en la Oferta Global. En caso de que se lleven a cabo dichas adquisiciones y la Emisora o los Intermediarios Colocadores Líderes en México tengan conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta Nacional a través del formato para revelar el número de adquirentes en la oferta y el grado de concentración de su tenencia, de conformidad con lo dispuesto por las Disposiciones de Carácter General.

La Emisora, los Accionistas Vendedores y los Intermediarios Colocadores Líderes en México no tienen conocimiento de que alguno de los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración de la Emisora hayan presentado posturas de compra de Acciones en la Oferta Nacional.

Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. distribuyó a Afore Banamex, S.A. de C.V. 10,933,512 Acciones en la Oferta Nacional, las cuales representan el 9% de la Oferta Global, considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación.

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex distribuyó a Fondos de Inversión Banamex 720,000 Acciones en la Oferta Nacional, las cuales representan el 0.59% de la Oferta Global, considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación.



Durante el periodo de promoción, los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Subcolocadores promoverán la Oferta Nacional entre los inversionistas antes citados. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México recibirán posturas de compra por parte de sus clientes y de los demás Subcolocadores hasta las 15:00 horas, hora de la ciudad de México, del día en que se determine el precio de colocación de las Acciones. El día hábil anterior a la fecha de determinación del precio de colocación de las Acciones, la Emisora difundirá el aviso de oferta pública, a través del sistema Emisnet de la BMV. Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. recibirán y concentrarán las posturas de compra recibidas por los Intermediarios Colocadores Líderes en México. La fecha en la que se determine el precio de colocación de las Acciones será el día hábil anterior a la fecha de registro en la BMV. El precio de colocación se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de oferta pública definitivo que los Intermediarios Colocadores Líderes en México ingresen al sistema Emisnet de la BMV el día hábil anterior a la fecha de registro en la BMV.

Se recomienda a los inversionistas interesados en adquirir las Acciones consultar a la casa de bolsa o subcolocador por medio del cual decidan enviar sus órdenes de compra (quienes serán los únicos intermediarios permitidos para presentar órdenes de compra), respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes de su clientela. El día hábil anterior a la fecha de registro en la BMV y una vez que se haya determinado la demanda y la asignación de las Acciones objeto de la Oferta Nacional, los Intermediarios Colocadores Líderes en México celebrarán un contrato de colocación de acciones con la Emisora y los Accionistas Vendedores. A su vez, los Intermediarios Colocadores Líderes en México podrán celebrar contratos de sindicación con Subcolocadores.

El día hábil anterior a la fecha de registro en la BMV, los Intermediarios Colocadores Líderes en México asignarán las Acciones objeto de la Oferta Nacional (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Nacional) al precio de colocación a sus clientes y a los Subcolocadores, tomando en consideración (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los participantes en la Oferta Nacional, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de las Acciones objeto de la Oferta Nacional, y (iii) las ofertas sujetas a números máximos o mínimos de Acciones y precios máximos respecto de las Acciones que los clientes propios o los Subcolocadores presenten a los Intermediarios Colocadores Líderes en México. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México darán preferencia en la asignación de las Acciones a aquellos clientes y Subcolocadores que hayan ofrecido los precios más altos por Acción. No obstante lo anterior, los criterios de asignación podrán variar una vez que se conozca la demanda total de las Acciones objeto de la Oferta Nacional y los precios a los que tal demanda se genere. Todas las Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Nacional) se colocarán al mismo precio entre todos los participantes.

Las bases para la determinación del precio definitivo de colocación de las Acciones incluirán, entre otras, (i) la situación financiera y operativa de la Emisora; (ii) el potencial para generación futura de flujos y de UAFIDA ajustada de la Emisora; (iii) los múltiplos de otras empresas pertenecientes a la industria hotelera que cotizan en la BMV y en otros mercados internacionales; y (iv) las condiciones generales de mercado al momento de la Oferta Global.

A fin de coordinar sus actividades, los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Internacionales celebrarán un contrato denominado contrato entre sindicatos que establece, entre otras cosas, que desde la fecha de la oferta en México y hasta la fecha de liquidación, dependiendo de la demanda que exista en los diferentes mercados, los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Internacionales podrán realizar operaciones de registro adicionales a efecto de distribuir adecuadamente las Acciones entre los diferentes sindicatos colocadores participantes de la Oferta Global, considerando la demanda que se presente en cada uno de dichos mercados. Por lo tanto, el número de Acciones efectivamente colocadas en cada uno de dichos mercados puede ser distinto al número de Acciones colocadas en México o en el extranjero inicialmente. Tanto la Oferta Nacional como la Oferta Internacional concluirán de manera simultánea. Como parte de la

distribución de las Acciones, sujeto a ciertas excepciones, los Intermediarios Colocadores Líderes en México ofrecerán y venderán las Acciones únicamente a inversionistas domiciliados en México, y los Intermediarios Internacionales ofrecerán y venderán las Acciones en Estados Unidos de América y otros países. Para tales efectos, se considera que una oferta o venta es realizada en un país si la misma se hace a personas residentes en dicho país o a cualquier sociedad, asociación, fondo de pensiones, fideicomiso u otra entidad (incluyendo cualquier asesor de inversiones que cuente con facultades discrecionales) cuya oficina involucrada en la compra se encuentre ubicada en dicho país. El contrato entre sindicatos contendrá, además, disposiciones que regularán la forma en que los diferentes sindicatos colocadores coordinarán sus esfuerzos, la forma en que se llevarán a cabo operaciones de estabilización, la forma y términos de ejercicio de la Opción de Sobreasignación y la forma de distribuir comisiones y gastos.

El contrato de colocación suscrito por la Emisora, los Accionistas Vendedores y los Intermediarios Colocadores Líderes en México establece que la eficacia de dicho contrato está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, dentro de las cuales se incluye:

(a) Que cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México haya recibido de los asesores legales independientes de la Emisora y de los Accionistas Vendedores, una opinión legal, en forma y contenido razonablemente aceptable para los Intermediarios Colocadores Líderes en México, relativa a la constitución y existencia de la Emisora y de sus subsidiarias y de los Accionistas Vendedores que sean personas morales, respecto de la emisión de las Acciones, respecto de la obtención de todas las autorizaciones necesarias conforme a la legislación aplicable para llevar a cabo la Oferta Nacional, respecto de la no contravención con la legislación aplicable en México y respecto de otros aspectos usuales y acostumbrados en operaciones similares.

(b) Que cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México haya recibido de los auditores externos de la Emisora, una carta en la cual se haga constar la debida extracción y consistencia de la información financiera contenida en este prospecto (conocida como comfort letter) y que tales auditores hayan entregado a la Emisora la carta de independencia y hayan suscrito este prospecto, conforme a los términos requeridos por la legislación mexicana.

(c) Que cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México haya recibido del secretario del consejo de administración de la Emisora, una constancia de que los miembros del consejo de administración de la Emisora han recibido la información relativa al proceso de colocación y de las obligaciones derivadas del listado en la BMV, así como de la inscripción de las Acciones en el RNV.

(d) Que se haya celebrado el contrato de colocación relativo a la Oferta Internacional.

El contrato de colocación a ser suscrito por la Emisora, los Accionistas Vendedores y los Intermediarios Colocadores Líderes en México establece que, en el supuesto de que durante el periodo comprendido entre la fecha de firma del mismo hasta la fecha de liquidación de la Oferta Nacional se verifique alguno, entre otros, de los siguientes supuestos, las obligaciones asumidas por los Intermediarios Colocadores Líderes en México se resolverán, sin ninguna responsabilidad para cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

(a) Si (i) la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados incluidos en este prospecto, hubieren sufrido una pérdida o daño adverso significativo respecto del negocio de la Emisora y sus subsidiarias, consideradas de manera agregada, que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si éste se hubiere revelado en este prospecto, o (ii) a partir de la fecha de este prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio en el capital social o deuda de la Emisora o de cualquiera de sus subsidiarias, o cualquier cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera, capital social o resultados de operación de la Emisora o de sus subsidiarias, excepto si éstos se hubieren revelado en este prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de

los casos descritos en los incisos (i) o (ii) anteriores, a juicio razonable de los Intermediarios Colocadores Líderes en México, sea adverso y significativo, y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta Nacional en los términos y condiciones contemplados en este prospecto o en el contrato de colocación.

(b) Que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (i) la suspensión o limitación en forma general de la intermediación de valores en la BMV, (ii) la suspensión o limitación en forma general de la intermediación de los valores emitidos por la Emisora en la BMV, (iii) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la ciudad de Nueva York o en la ciudad de México, o la interrupción de los servicios de banca comercial o liquidación de valores en los Estados Unidos de América o México, (iv) el inicio o incremento de hostilidades en las que participen los Estados Unidos de América o México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional, por México o los Estados Unidos de América, o (v) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia financiera, bursátil o cambiaria en los Estados Unidos de América o México, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (iv) o (v) anteriores, en la opinión razonable de los Intermediarios Colocadores Líderes en México, no permitieren o no hicieren recomendable proceder con la Oferta Nacional de conformidad con los términos y condiciones descritos en este prospecto y en el contrato de colocación.

(c) Si la inscripción de las Acciones en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado de las Acciones fuere suspendido o cancelado por la BMV.

(d) Si cualquiera de los Intermediarios Colocadores Líderes en México no pudiere colocar las Acciones como consecuencia de un impedimento legal o por orden de una autoridad competente.

(e) Si los Intermediarios Internacionales dieren por terminado el contrato de colocación celebrado entre la Emisora y los Intermediarios Internacionales.

(f) En caso de iniciarse un proceso de concurso mercantil, quiebra o cualquier otro evento similar que afecte a la Emisora o a cualquiera de sus subsidiarias.

Los Intermediarios Colocadores Líderes en México podrán dispensar o renunciar a cualquiera de las condiciones anteriores sin que pierdan su derecho respecto de las mismas hacia el futuro; el hecho de que los Intermediarios Colocadores Líderes en México renuncien a cierta condición, no significa que han renunciado a alguna otra. En caso de terminación de la Oferta Nacional porque se actualice cualquiera de las condiciones resolutorias a las que se encuentra sujeta, se cancelarán también las solicitudes y órdenes de compra de todos los participantes en la misma.

La Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Líderes en México, a través de Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, y a los Intermediarios Internacionales, a través de Morgan Stanley & Co. LLC, una opción para adquirir hasta 9,547,826 Acciones y hasta 6,297,842 Acciones, respectivamente, las cuales representan en conjunto el 15% (quince por ciento) de la Oferta Global, para cubrir las asignaciones en exceso, si las hubiere, en la Oferta Global. La Opción de Sobreasignación Nacional y la Opción de Sobreasignación Internacional estarán vigentes durante un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha en que se determine el precio de las Acciones, en los términos descritos a continuación, y podrán ejercerse por una sola vez, a un precio igual al precio de colocación por (i) Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, actuando por cuenta de los Intermediarios Colocadores Líderes en México, en el caso de la Oferta Nacional (conforme a los términos aprobados por la CNBV y descritos más adelante), y (ii) por Morgan Stanley & Co. LLC, actuando por cuenta de los Intermediarios Internacionales, en el caso de la Oferta Internacional. El ejercicio de la Opción de Sobreasignación Nacional y la Opción de Sobreasignación Internacional se hará de manera coordinada, pero puede ser independiente.

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, actuando por cuenta de los Intermediarios Colocadores Líderes en México, podrá llevar a cabo sobreasignaciones de Acciones, en la fecha de la oferta, para atender posibles excesos en la demanda de la Oferta Nacional, utilizando para ello Acciones que, en su caso, haya obtenido en préstamos de uno o varios accionistas de la Emisora conforme a las disposiciones aplicables, las cuales podrán ser liquidadas en especie y/o en efectivo, en el entendido que dichos préstamos de valores estarán exceptuados expresamente de las limitaciones descritas en el penúltimo párrafo de este Plan de Distribución. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México podrán liquidar dichos préstamos de valores (i) utilizando Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Nacional, en caso de que ésta sea ejercida, (ii) utilizando Acciones que hubieren adquirido en el mercado como consecuencia de la realización de operaciones de estabilización, o (iii) con una combinación de Acciones obtenidas como consecuencia de la realización de las actividades previstas en los puntos (i) y (ii) anteriores.

En la fecha de la oferta, los Intermediarios Colocadores Líderes en México colocarán la totalidad de las Acciones (incluyendo Acciones por un número equivalente a las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Nacional), mismas que serán liquidadas a la Emisora y a los Accionistas Vendedores, según sea el caso, en la fecha de liquidación. Las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Nacional, en caso que ésta se ejerza, serán liquidadas en cualquier fecha que ocurra 3 (tres) días hábiles después de la fecha de ejercicio de dicha opción, que deberá ocurrir dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se determine el precio de las Acciones.

Los Intermediarios Colocadores Líderes en México, a través de Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, mantendrán en su posesión los fondos resultantes de la colocación de las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Nacional recibidos en la fecha de liquidación, y podrán usarlos para operaciones de estabilización. Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo extraordinario de órdenes de venta de Acciones que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta Global, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de las Acciones, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex podrá, pero no estará obligado a, llevar operaciones de estabilización en la BMV, mediante posturas de compra durante la vigencia del derecho a ejercer la Opción de Sobreasignación Nacional, conforme a la legislación aplicable. Las operaciones de estabilización se llevarán a cabo en coordinación con los Intermediarios Internacionales y conforme a lo previsto en la legislación mexicana y en el contrato entre sindicatos celebrado con los Intermediarios Internacionales. Las operaciones de estabilización se llevarán a cabo por los Intermediarios Colocadores Líderes en México, a través de Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, con recursos provenientes de la colocación de las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Nacional en su posesión.

En caso de realizarse o no operaciones de estabilización, los Intermediarios Colocadores Líderes en México, en su momento, lo harán del conocimiento tanto de la CNBV como del público inversionista, a través de un comunicado enviado por medio del sistema electrónico de envío y difusión que la BMV y la CNBV señalen para tales efectos.

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex actuará como agente coordinador para todo lo relacionado con la Opción de Sobreasignación Nacional y las operaciones de estabilización que se mencionan anteriormente.

La Emisora se obligará a observar, y a hacer que sus directores relevantes mencionados en este prospecto, observen, y los Accionistas Vendedores se obligarán a observar, lo siguiente: (a) que durante un periodo de 180 (ciento ochenta) días naturales a partir de la fecha de oferta, no podrán ofrecer, vender, obligarse a vender o de otra manera enajenar, cualquier Acción u otro valor emitido por la Emisora, incluyendo sin limitación, cualquier valor que sea convertible en, o que represente el derecho a recibir,

Acciones, ni celebrar o participar en operaciones de cobertura (swaps, hedges u operaciones similares) o en cualquier otro convenio para la transmisión de Acciones o cualesquiera derechos derivados de las Acciones, o a divulgar públicamente su intención de ofrecer, vender, gravar o disponer, o de celebrar cualquier operación (swap, hedge u operaciones similares) respecto de Acciones, sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México, salvo por las Acciones que forman parte de la Oferta Global; y (b) a no llevar a cabo (y para el caso de la Emisora, hacer que sus subsidiarias no lleven a cabo), directa o indirectamente, cualquier acto destinado o que constituya o que razonablemente pueda constituir o dar como resultado, la estabilización o manipulación del precio de cualquier valor emitido por la Emisora (incluyendo las Acciones).

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

Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. pertenece al mismo consorcio que algunos de los accionistas vendedores, y en tal virtud se han incluido disposiciones en el contrato de colocación que imponen restricciones a la venta y colocación de acciones por parte de Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. de las cuales son titulares dichos accionistas vendedores a efecto de evitar la existencia de intereses adicionales en la Oferta Nacional.

## **OTROS VALORES**

A la fecha de este prospecto, la Sociedad no tiene inscritos otros valores en el RNV mantenido por la CNBV.

## DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Los documentos y la información presentada por la Sociedad ante la CNBV y la BMV para obtener la inscripción y el listado de sus Acciones, así como los documentos y la información que la Sociedad está obligada a presentar periódicamente ante dichas autoridades, están o estarán disponibles para su consulta en sus respectivas páginas web, [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página web de la Sociedad, [www.hotelescity.com](http://www.hotelescity.com).

Además, la página web de la Sociedad contiene cierta información general sobre la Sociedad que no está incluida en este prospecto. La mención de dicha página web no significa ni debe interpretarse en el sentido de que la información contenida en la misma forma parte de este prospecto; y el lector no debe basarse en dicha información al tomar la decisión de invertir en las Acciones de la Sociedad.

La Sociedad proporcionará copias de dichos documentos e información a los inversionistas que lo soliciten por escrito. La solicitud respectiva deberá dirigirse a:

Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.  
Departamento de Finanzas Corporativas y  
Relación con Inversionistas  
Juan Salvador Agraz 69, Piso 12  
Colonia Zedec Santa Fe  
Delegación Cuajimalpa  
05300 México, D.F.  
Atención: Abelardo Loscos Nahoul  
Teléfono: +(55) 5249-8050  
Correo electrónico: [aloscos@hotelescity.com](mailto:aloscos@hotelescity.com)

## **FORMADOR DE MERCADO**

A la fecha de este Prospecto, la Sociedad no tiene la intención de contratar los servicios de ningún formador de mercado en relación con sus Acciones.



## PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

A continuación se incluye una relación de los ejecutivos de la Sociedad que tuvieron una participación relevante y las personas en la prestación de servicios de asesoría y/o consultoría para la evaluación legal o financiera de la Sociedad y la realización de los trámites de inscripción de las Acciones en el RNV y la autorización de la Oferta Global por la CNBV:

Por la Sociedad:

Luis Eduardo Barrios Sánchez	Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.
Roberto Palacios Prieto	Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.
Dina Stella Moreno de la Rocha	Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.
Abelardo Loscos Nahoul	Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

Por los Accionistas Vendedores:

Carlos Francisco Obregón Rojo (Apoderado)	Corporación Financiera Internacional ( <i>International Finance Corporation</i> ) y ALAC (Belgium) Holding Company NV.
Carlos Francisco Obregón Rojo (Apoderado)	Vaarn BVBA y Jardenne Corporation S.à. r.l.,
Sergio del Valle Cantú y José Antonio Contreras Leyva	Wamex Participaciones, S.A.P.I. de C.V. y Multinational Industrial Fund II, L.P.
Cristina Reus Medina	Fideicomiso Irrevocable Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número F/00618.
Jorge Enrique Borbolla Gómez Llanos (Apoderado)	Luis Eduardo Barrios Sánchez, Harald Feldhaus Herrmann, Juan Luis Elek Klein, Rafael Moreno Valle Suárez, Rafael Moreno Valle Rosas, Armando J. García Segovia, Alberto Ignacio Sánchez Palazuelos, Jorge García Segovia, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez, Luis Emilio Azcárraga Pérez, Claudia del Carmen Azcárraga Bortoni, Mauricio Román Azcárraga Bortoni, Carlos Bracho González, Joel Zorrilla Vargas, Victor Zorrilla Vargas, Stefan Ricardo Maldonado Sent, Oliver Carlos Maldonado Sent, Melanie Gisela Maldonado Sent, Gerardo Andrés López Angulo, Daniela Cristina López Angulo, Bárbara Verónica López Angulo, y del Fideicomiso No. 851-00587.

Por los Intermediarios Colocadores Líderes en México:

Julio Serrano Castro Espinosa	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
Jaime Martínez-Negrete Espinosa	Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Ignacio Gómez Daza Alarcón	Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex.

Por los auditores externos:

Juan Antonio Rodríguez Espínola

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.,  
miembros de Deloitte Touche Tohmatsu  
Limited

Por los abogados externos de la Sociedad:

Jean Michel Enríquez Dahlhaus  
Jorge Montaña Valdés

Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.

Por los abogados externos de los Intermediarios  
Colocadores Mexicanos:

José Raz Guzmán Castro

Raz Guzmán, S.C.

Los expertos o asesores antes mencionados no son propietarios de Acciones de la Sociedad o sus subsidiarias, ni tienen interés económico directo o indirecto alguno en las mismas.

Luis Eduardo Barrios Sánchez, uno de los accionistas fundadores, participa en la administración de la Sociedad en su calidad de Director General y Presidente del Consejo de Administración.

La persona responsable de las funciones de relaciones con inversionistas es el señor Abelardo Loscos, quien puede ser localizado en las oficinas de la Sociedad, ubicadas en Juan Salvador Agraz 69, Piso 12, Colonia Zedec Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, 05300 México, D.F., o bien, llamado al teléfono +(55) 5249- 8050 o escribiendo a la dirección de correo electrónico [aloscos@hotelescity.com](mailto:aloscos@hotelescity.com).

## PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, como delegados especiales del Consejo de Administración, manifestamos bajo protesta de decir verdad, que el presente prospecto fue revisado por el Consejo de Administración con base en la información que le fue presentada por directivos de la emisora, y a su leal saber y entender refleja razonablemente la situación de la misma, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifestamos que el Consejo no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Finalmente, los suscritos ratificamos la opinión rendida a la asamblea general de accionistas relativa al informe que el Director General en términos de la Ley del Mercado de Valores presentó a dicha asamblea, la cual se incluye en el prospecto y manifestamos que es la misma que se rindió ante la asamblea general de accionistas, de conformidad con dicho precepto legal.




Juan Luis Klein  
Consejero Delegado

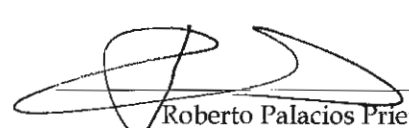


Jorge García Segovia  
Consejero Delegado


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



Luis Eduardo Barrios Sánchez  
Director General



Roberto Palacios Prieto  
Director de Finanzas y Administración



Dina Stella Moreno de la Rocha  
Director Jurídico

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las acciones materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Sociedad el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de las acciones materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la sociedad, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las acciones y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex



---

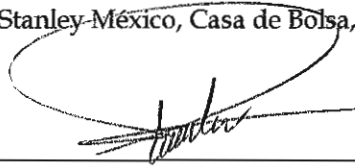
Ignacio Gómez-Daza Alarcón  
Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las acciones materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Sociedad el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de las acciones materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la sociedad, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las acciones y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.

Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



---

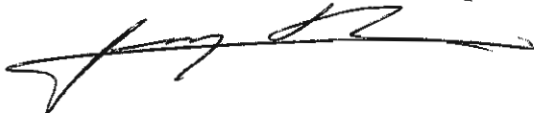
Edgar Trueba Paz y Puente  
Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las acciones materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Sociedad el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de las acciones materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la sociedad, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las acciones y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.

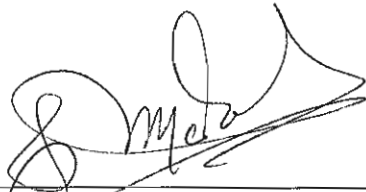
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver



---

Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa  
Apoderado

El suscrito ratifica la opinión que se incluye en el prospecto y manifiesta bajo protesta de decir verdad que es la misma que rindió ante la asamblea de accionistas, de conformidad con el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.



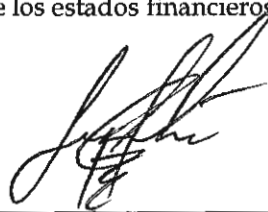
---

C.P.C. Raymundo Martínez Villegas  
Comisario

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Hoteles City Express, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias, que contiene el presente prospecto por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, así como al 1 de enero de 2010 (fecha de transición) y por los años que terminaron en esas fechas, que contiene el presente prospecto de colocación fueron dictaminados con fecha 5 de abril de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Asimismo, los estados financieros consolidados condensados intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2013 y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012, que contiene el presente prospecto de colocación (Ver anexo 1) fueron revisados con fecha 26 de abril de 2013, de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión.

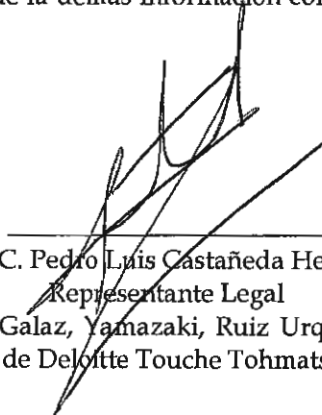
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados para realizar, y no realizaron, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida que no provenga de los estados financieros dictaminados.



C.P.C. Juan Antonio Rodríguez Espínola  
Auditor Externo

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



C.P.C. Pedro Luis Castañeda Herrera  
Representante Legal

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



El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.

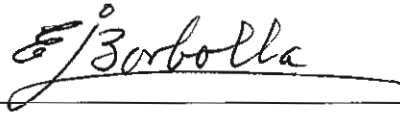


---

Jean Michel Enriquez Dahlhaus  
Socio

Los Accionistas Vendedores suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que el presente prospecto fue revisado, y a su leal saber y entender refleja razonablemente la información relativa a dichos Accionistas Vendedores, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifiestan que no tiene conocimiento de información relevante relativa a dichos Accionistas Vendedores que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información relativa a dichos Accionistas Vendedores que pueda inducir a error a los inversionistas.

Luis Eduardo Barrios Sánchez, Harald Feldhaus Herrmann, Juan Luis Elek Klein, Rafael Moreno Valle Suárez, Rafael Moreno Valle Rosas, Joel Zorrilla Vargas, Victor Zorrilla Vargas, Armando J. García Segovia, Alberto Ignacio Sánchez Palazuelos, Jorge García Segovia, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez, Luis Emilio Azcárraga Pérez, Claudia del Carmen Azcárraga Bortoni, Mauricio Román Azcárraga Bortoni, Stefan Maldonado Sent, Oliver Carlos Maldonado Sent, Melanie Gisela Maldonado Sent, Gerardo Andrés López Angulo, Daniela Cristina López Angulo, Bárbara Verónica López Angulo, Carlos Bracho González y Fideicomiso No. 851-00587.

A handwritten signature in black ink, reading "E. Borbolla", with a horizontal line underneath it.

Por: Jorge Enrique Borbolla Gómez Llanos

Los Accionistas Vendedores suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que el presente prospecto fue revisado, y a su leal saber y entender refleja razonablemente la información relativa a dichos Accionistas Vendedores, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifiestan que no tienen conocimiento de información relevante relativa a dichos Accionistas Vendedores que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información relativa a dichos Accionistas Vendedores que pueda inducir a error a los inversionistas.

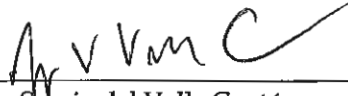
Vaarn BVBA, Jardenne Corporation S.à. r.l.,  
ALAC (Belgium) Holding Company NV, International Finance Corporation

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlos Obregón Rojo', written over a horizontal line.

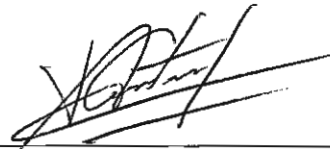
Por: Carlos Obregón Rojo

El Accionista Vendedor suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que el presente prospecto fue revisado, y a su leal saber y entender refleja razonablemente la información relativa a dicho Accionista Vendedor, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante relativa a dicho Accionista Vendedor que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información relativa a dicho Accionista Vendedor que pueda inducir a error a los inversionistas.

Multinational Industrial Fund II, L.P.



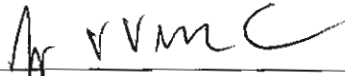
Por: Sergio del Valle Cantú



Por: José Antonio Contreras Leyva

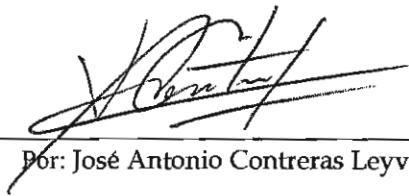
El Accionista Vendedor suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que el presente prospecto fue revisado, y a su leal saber y entender refleja razonablemente la información relativa a dicho Accionista Vendedor, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante relativa a dicho Accionista Vendedor que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información relativa a dicho Accionista Vendedor que pueda inducir a error a los inversionistas.

Wamex Participaciones, S.A.P.I. de C.V.



---

Por: Sergio del Valle Cantú

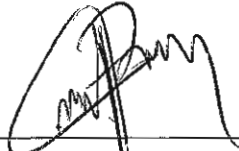


---

Por: José Antonio Contreras Leyva

El Accionista Vendedor suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que el presente prospecto fue revisado, y a su leal saber y entender refleja razonablemente la información relativa a dicho Accionista Vendedor, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante relativa a dicho Accionista Vendedor que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información relativa a dicho Accionista Vendedor que pueda inducir a error a los inversionistas.

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, únicamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/00618



---

Por: Cristina Reus Medina  
Cargo: Delegado Fiduciario

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

Estados financieros consolidados  
condensados intermedios (No auditados)  
al 31 de marzo de 2013 y por los  
periodos de tres meses que terminaron el  
31 de marzo de 2013 y 2012 e Informe  
de revisión de los contadores  
independientes del 26 de abril de 2013

Hoteles City Express, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias

# Informe de los contadores independientes y estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2013

Contenido	Página
Informe de revisión de los contadores independientes	1
Estados de posición financiera consolidados condensados intermedios (No auditados)	3
Estados de resultados y otros resultados integrales consolidados condensados intermedios (No auditados)	4
Estados de variaciones en el capital contable consolidados condensados intermedios (No auditados)	5
Estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios (No auditados)	6
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios (No auditados)	7



# **Informe de revisión financiera intermedia de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Hoteles City Express, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias**

Hemos realizado una revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de Hoteles City Express, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad), los cuales comprenden el estado consolidado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2013, y los estados consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012, así como un resumen de las principales políticas contables y demás información explicativa.

## *Responsabilidad de la Administración de la Entidad sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados*

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (International Accounting Standard) IAS por sus siglas en inglés, Norma de Información Financiera Intermedia 34 (IAS 34).

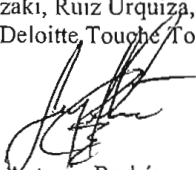
## *Responsabilidad de los Auditores Independientes*

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. La revisión de estados financieros a fecha intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener la seguridad de conocer todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

*Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría, no tenemos conocimiento de ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados no presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de Hoteles City Express, S.A.P.I. de C.V., y Subsidiarias al 31 de marzo de 2013, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la IAS 34.

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



C. P. C. Juan Antonio Rodríguez Espínola

26 de abril de 2013

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

## Estados de posición financiera consolidados condensados intermedios no auditados

Al 31 de marzo de 2013  
(En pesos mexicanos)

<b>Activo</b>	Nota	31 de marzo de 2013	31 de diciembre de 2012
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 453,782,600	\$ 555,008,607
Cuentas por cobrar, neto	6	51,761,057	43,325,018
Impuestos por recuperar - principalmente Impuesto al valor agregado		106,955,201	121,930,128
Pagos anticipados		<u>40,509,771</u>	<u>36,689,818</u>
Total de activo circulante		653,008,629	756,953,571
<b>Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas, neto</b>			
	7	4,632,149,462	4,494,785,837
Depósitos en garantía		2,897,807	2,897,807
Otros activos	8	96,303,480	108,122,729
Instrumentos financieros derivados		<u>136,019</u>	<u>344,011</u>
Total del activo		<u>\$ 5,384,495,397</u>	<u>\$ 5,363,103,955</u>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Porción circulante de los préstamos bancarios	9	\$ 95,153,582	\$ 86,688,414
Cuentas por pagar a proveedores		48,164,476	47,750,622
Otros impuestos y gastos acumulados y otros pasivos		74,149,084	85,836,786
Instrumentos financieros derivados		129,017	262,888
Impuestos a la utilidad por pagar		8,404,356	10,387,418
Beneficios a los empleados		<u>397,881</u>	<u>6,067,292</u>
Total del pasivo circulante		226,398,396	236,993,420
Préstamos bancarios	9	1,607,267,070	1,625,551,129
Ingresos diferidos		18,485,762	17,851,159
Beneficios a los empleados		1,067,378	1,033,442
Impuestos a la utilidad diferidos	10	<u>221,883,919</u>	<u>224,713,509</u>
Total del pasivo		2,075,102,525	2,106,142,659
<b>Capital contable</b>			
<b>Participación controladora:</b>			
Capital social	12	716,942,825	716,942,825
Prima en suscripción de acciones		1,074,219,173	1,074,219,173
Utilidades retenidas		633,987,802	651,702,837
Otros resultados integrales		<u>(6,191,185)</u>	<u>1,187,218</u>
Total de la participación controladora		2,418,958,615	2,444,052,053
Participación no controladora		<u>890,434,257</u>	<u>812,909,243</u>
Total del capital contable		<u>3,309,392,872</u>	<u>3,256,961,296</u>
Total		<u>\$ 5,384,495,397</u>	<u>\$ 5,363,103,955</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

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

## Estados de resultados y otros resultados integrales consolidados condensados intermedios no auditados

Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012  
(En pesos mexicanos)

	Nota	Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013	31 marzo de 2012
Ingresos por operación hotelera		\$ 232,818,423	\$ 198,075,101
Ingresos por administración a terceros		<u>7,582,543</u>	<u>6,076,081</u>
Ingresos totales	16	240,400,966	204,151,182
Costos y gastos de operación hotelera		127,726,988	114,414,799
Gastos de administración y ventas		38,374,258	28,848,823
Gastos por depreciación		<u>36,933,851</u>	<u>33,092,964</u>
Costos y gastos totales		<u>203,035,097</u>	<u>176,356,586</u>
Gastos por apertura de hoteles		(3,576,227)	(2,802,404)
Otros ingresos		<u>1,756,553</u>	<u>2,220,998</u>
Utilidad consolidada de operación		<u>35,546,195</u>	<u>27,213,190</u>
Gasto por intereses		(23,216,445)	(16,385,393)
Ingreso por intereses		2,847,232	3,351,450
Resultado cambiario - Neto		(2,216,527)	(12,434,836)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		<u>470,618</u>	<u>(374,566)</u>
		<u>(22,115,122)</u>	<u>(25,843,345)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>13,431,073</u>	<u>1,369,845</u>
Impuesto a la utilidad	10	<u>2,686,215</u>	<u>(246,572)</u>
Utilidad consolidada		<u>10,744,858</u>	<u>1,616,417</u>
Otros ingresos integrales, netos de impuesto sobre la renta:			
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados del año:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras - Neto de efectos de impuestos relativos		(10,619,700)	(2,882,971)
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados del año:			
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados		-	(42,733)
Efecto de impuestos diferidos de pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados		-	(4,297)
Otros resultados integrales		<u>(10,619,700)</u>	<u>(2,930,001)</u>
Utilidad (pérdida) integral		<u>\$ 125,158</u>	<u>\$ (1,313,584)</u>
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora		\$ 10,675,134	\$ 1,519,432
Participación no controladora		<u>69,724</u>	<u>96,985</u>
		<u>\$ 10,744,858</u>	<u>\$ 1,616,417</u>
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:			
Participación controladora		\$ 3,296,731	\$ (1,409,974)
Participación no controladora		<u>(3,171,573)</u>	<u>96,390</u>
		<u>\$ 125,158</u>	<u>\$ (1,313,584)</u>
Utilidad básica y diluida por acción.	12	<u>0.1729</u>	<u>0.0003</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Hoteles City Express, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias

**Estados de variaciones en el capital contable consolidados intermedios no auditados**

Por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012  
(En pesos mexicanos)

	Nota	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades acumuladas	Pérdidas y ganancias acumuladas	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldo al 1 de enero 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
Aportaciones de accionistas minoritarios		-	-	1,519,432	(46,433)	-	(1,409,974)	53,404,077	\$ 3,404,077
Pérdida integral		-	-	-	-	(2,882,971)	-	96,390	(1,213,584)
Saldo al 31 de marzo de 2012		\$ 716,942,825	\$ 1,074,219,173	\$ 646,386,879	\$ 175,337	\$ 106,696	\$ 2,437,830,910	\$ 783,776,401	\$ 3,221,607,311
Saldo al 1 de enero de 2013		\$ 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
Efectos netos por adquisiciones de participaciones de controladora	2	-	-	(28,390,169)	-	-	(28,390,169)	(43,109,831)	(71,500,000)
Aportaciones de accionistas minoritarios		-	-	-	-	(7,378,403)	-	123,806,418	123,806,418
Utilidad integral		-	-	10,675,134	-	-	3,296,731	(3,171,573)	125,158
Saldo al 31 de marzo de 2013		\$ 716,942,825	\$ 1,074,219,173	\$ 633,987,802	\$ 80,351	\$ (6,271,536)	\$ 2,418,958,615	\$ 890,434,257	\$ 3,309,392,872

Las netas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

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

## Estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios no auditados

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012  
(En pesos mexicanos)

	Por los periodos de tres meses al 31 marzo 2013	Por los periodos de tres meses al 31 marzo 2012
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 13,431,073	\$ 1,369,845
Ajustes por:		
Depreciación	36,933,851	33,092,964
Costo por baja de activo fijo	618,244	369,549
Intereses a favor	(2,847,232)	(3,351,450)
Intereses a cargo	23,216,445	16,385,393
Fluctuación en cambios devengada no realizada	5,218,963	-
Valuación de instrumentos financieros derivados	(470,618)	374,566
	<u>76,100,726</u>	<u>48,240,867</u>
Movimientos en capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar, neto	6,538,888	(18,909,427)
Pagos anticipados	(3,819,953)	5,984,495
Depósitos en garantía	-	(2,801,365)
Cuentas por pagar a proveedores	413,854	7,849,724
Gastos acumulados, otros e impuestos por pagar	(11,053,100)	20,633,483
Beneficios a los empleados	(5,635,475)	710,503
Impuesto sobre la renta y empresarial a tasa única pagados	(5,646,859)	(1,236,230)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>56,898,081</u>	<u>60,472,050</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(190,120,132)	(222,262,611)
Otros activos	11,819,249	6,663,479
Intereses cobrados	2,847,232	3,351,450
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(175,453,651)</u>	<u>(212,247,682)</u>
Actividades de financiamiento:		
Aportaciones de accionistas minoritarios	123,806,417	53,404,077
Intereses pagados	(21,307,418)	(24,054,253)
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	19,156,708	221,819,923
Préstamos bancarios a corto plazo pagados	(21,773,488)	(87,855,411)
Adquisiciones de participación no controladora sin cambios de control	(71,500,000)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>28,382,219</u>	<u>163,314,336</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(90,173,351)	11,538,704
Al principio del período	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	(11,052,656)	(2,178,636)
Al final del período	<u>\$ 453,782,600</u>	<u>\$ 580,542,926</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios.



## Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012

(En pesos mexicanos)

### 1. Información general y bases de presentación

#### *Información general*

Hoteles City Express, S.A.P.I. 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.

La dirección de las oficinas corporativas de la Entidad es Montes Urales #715, Piso 2, Delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal, 11000.

#### *Bases de presentación*

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no han sido auditados y han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS, por sus siglas en inglés) No. 34 "Información Financiera Intermedia" y están sujetos a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés). La Entidad ha incluido todos los ajustes (lo cuales son principalmente ajustes recurrentes) considerados necesarios para la presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de acuerdo con la IAS 34. Los resultados de operaciones por los periodos presentados no son necesariamente indicativos de los resultados del año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no incluyen toda la información requerida en un estado financiero anual completo, por lo tanto, deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus respectivas notas al 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios de la Entidad han sido generalmente preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros, que se valúan a su valor razonable.

Una gran parte de la industria hotelera es de carácter estacional por naturaleza. Sin embargo, la Entidad 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 Entidad estima que menos del 10.0% de sus operaciones depende del turismo, y que su giro de negocios depende en mucho 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.

### ***Bases de consolidación de estados financieros***

Los estados financieros consolidados condensados intermedios incluyen los de Hoteles City Express, S. A. P. I. de C. V. y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de obtener beneficios de sus actividades. La participación accionaria en su capital social durante los periodos presentados se muestra a continuación:

Entidad	Porcentaje de participación	Actividad
Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V.	100	Controladora de Entidades 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.	69.48	Controladora de Entidades ubicadas en el extranjero, con inversión en Sac Be Ventures, LLC del 50% y Hoteles City Express Chile, L.T.D.A. del 100% y esta a su vez en Inversiones HCP, S.A. del 50%.

Los saldos y operaciones importantes entre las entidades consolidadas han sido eliminados.

Los resultados 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.

### ***Cambios en las participaciones de la Entidad en subsidiarias existentes***

Los cambios en las inversiones en subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital contable. 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 patrimonio y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

## **2. Eventos significativos en el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2013**

- a. El 14 de 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.
- b. El 15 de marzo de 2013, se celebró un convenio de inversión a través del cual en la subsidiaria Promotora Hotelera City Express, S.A. de C.V., su capital social se incrementó en la parte variable por \$386,772,104 debido a la incorporación de nuevos accionistas, con ello diluyendo la participación de la Entidad.



### 3. Normas nuevas y revisadas emitidas que aún no son efectivas

Normas nuevas y revisadas que han sido emitidas y que aún no son efectivas:

IFRS 9 Instrumentos financieros

Enmiendas a IFRS 9 e IFRS 7 Fecha de vigencia obligatoria de IFRS 9 y revelaciones de transición.

Enmiendas a IAS 32, Compensación de un Activo Financiero y un Pasivo Financiero y sus Revelaciones.

Normas nuevas adoptadas al 1 de Enero de 2013:

- a. *IFRS 13, Medición del Valor Razonable* - La IFRS 13 establece una única fuente de lineamientos para las mediciones de valor razonable y las revelaciones correspondientes. La norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; aplica tanto a partidas de instrumentos financieros como a partidas que no son de instrumentos financieros por las cuales otras IFRS requieren o permiten mediciones de valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requerimientos de revelación en la IFRS 13 son más exhaustivos que los que se requieren en las normas actuales. Por ejemplo, las revelaciones cuantitativas y cualitativas basadas en la jerarquía de valor razonable de tres niveles requerida actualmente para instrumentos financieros únicamente bajo la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones se extenderán por la IFRS 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.
- b. *Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros* - Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las Entidades 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 anuales a IFRS ciclo 2009-2011 incluyen modificaciones a varias IFRS. Las modificaciones a IFRS incluyen:

- Modificaciones a IAS 16 - Clarifican que las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente deben ser clasificados como Propiedad, Planta y Equipo, cuando cumplan la definición de Propiedad, Planta y Equipo de IAS 16 y como inventarios en caso contrario.
- Modificaciones a IAS 32 - Clarifican que el impuesto a la utilidad relacionado con distribuciones a los tenedores de un instrumento de capital y los costos de las transacciones de un una transacción de capital, debe ser contabilizada de acuerdo con IAS 12, Impuestos a la utilidad.
- Modificaciones a IAS 34 - Clarifican que el total de activos y total de pasivos para un segmento reportable en particular podría ser separadamente revelado en el reportes financieros intermedios solo cuando las cantidades son regularmente proporcionadas a la máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación y si ha habido un cambio material respecto de las cantidades reveladas en los últimos estados financieros anuales para ese segmento reportable.

A la fecha de estos estados financieros consolidados condensados intermedios, la Entidad no ha evaluado totalmente el impacto de estas nuevas normas en su posición financiera; sin embargo, la Administración considera que su adopción no tendría un impacto material en su posición financiera o en los resultados de sus operaciones.

#### 4. Políticas contables

La Entidad ha aplicado las mismas políticas contables en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios que las aplicadas en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, excepto por lo que se menciona en la nota 3.

#### 5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	31 de marzo 2013	31 de diciembre de 2012
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 131,687,443	\$ 93,963,678
Equivalentes de efectivo - Inversiones disponibles a la vista	298,305,349	435,889,962
Efectivo restringido (i)	<u>23,789,808</u>	<u>25,154,967</u>
	<u>\$ 453,782,600</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

	31 de marzo 2013	31 de diciembre de 2012
Clientes	\$ 47,424,590	\$ 39,259,217
Estimación para saldos de cobro dudoso	(803,199)	(724,959)
Deudores diversos	<u>5,139,666</u>	<u>4,790,760</u>
	<u>\$ 51,761,057</u>	<u>\$ 43,325,018</u>

7. Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas

	31 de diciembre de 2012	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de marzo 2013
Terrenos	\$ 1.228.553,112	\$ 67.344,327	\$ -	\$ -	\$ (7.168,035)	\$ 1.288.729,404
Edificios	2.654.652,914	8.088,062	-	-	(2.276,777)	2.660.465,199
Equipo de operación	499.462,428	11.648,685	7.933,245	7.707,316	(379,429)	510.566,755
Equipamiento menor	46.657,300	91,163	6,442	-	-	46.743,021
Equipo de cómputo	61.900,449	5.871,595	20,261	-	(56,796)	67.696,987
Mobiliario y equipo	16.853,814	451,398	319,993	-	-	16.965,219
Mejoras a propiedades arrendadas	8.044,901	-	-	-	-	8.044,901
Equipo de transporte	24.663,027	723,922	-	-	(30,611)	25.356,338
Remodelaciones y reemplazos	26.014,050	2.454,813	-	-	(28,714)	28.440,149
Construcciones en proceso	360.200,301	87.869,136	-	(7.767,316)	(1.592,377)	438.709,644
Total	4.926.983,296	184.543,101	8.279,941	-	(11.532,839)	5.091.715,617
Depreciación acumulada:						
Edificios	(63.432,308)	(5.984,070)	-	-	-	(69.516,378)
Equipo de operación	(267.477,009)	(21.960,464)	7.661,698	-	-	(281.775,775)
Equipamiento menor	(30.508,729)	(1.479,414)	-	-	-	(31.988,143)
Equipo de cómputo	(30.930,293)	(4.426,538)	-	-	-	(35.356,831)
Mobiliario y equipo	(23.827,131)	(124,838)	-	-	-	(23.951,969)
Mejoras a locales arrendados	(4.838,924)	-	-	-	-	(4.838,924)
Equipo de transporte	(11.083,065)	(1.055,070)	-	-	-	(12.138,135)
Depreciación acumulada	(432.107,459)	(35.030,324)	7.661,698	-	-	(459.566,185)
Total	\$ 4.494.785,837	\$ 149.514,707	\$ 618,243	\$ -	\$ (11.532,839)	\$ 4.652.149,462

8. Otros activos

El saldo al 31 de marzo 2013 corresponde principalmente a:

- i. Los anticipos realizados para la adquisición del terreno "El Dorado Bogotá" a través del contrato de compra venta y fideicomiso firmado por la subsidiaria Sac Be Ventures Colombia, S.A.S., para la planeación, diseño y construcción de proyectos inmobiliarios propios. A la fecha de estos estados financieros se ha liquidado el valor total pactado para la adquisición del inmueble.
- ii. Pagos para la obtención de créditos bancarios los cuales al cierre del periodo se encuentran en trámite.

## 9. Préstamos bancarios

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, los préstamos bancarios a largo plazo se resumen como sigue:

	31 de marzo de 2013	31 de diciembre de 2012
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>		
Línea de crédito con HSBC hasta por un máximo de \$770,874,057, a tasa TIIE más 1.90%, con expiración en 2019.	\$ 749,449,057	\$ 759,388,095
Préstamo con HSBC por \$19,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.60%, con expiración en 2014. (ii)	4,295,927	4,963,049
Préstamo con Banorte por \$20,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.85%, con expiración en 2014.	5,482,890	6,186,852
Préstamo con HSBC por \$20,423,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.60%, con expiración en 2015. (i)	9,026,606	9,609,715
Préstamo con BANCOMEXT por \$22,027,560, a tasa TIIE (28 días) más 2.75%, con expiración en 2016. (i)	9,914,669	10,599,044
Préstamo con BANCOMEXT por \$24,122,484, a tasa TIIE (28 días) más 2.75%, con expiración en 2016. (i)	12,483,486	13,995,754
Préstamo con BANCOMEXT por \$21,452,643, a tasa TIIE (28 días) más 4.00%, con expiración en 2018. (iii)	17,500,255	17,443,344
Préstamo con BANCOMEXT por \$33,109,427, a tasa TIIE (28 días) más 3.25%, con expiración en 2020. (iv)	28,974,545	28,582,319
Préstamo con Santander por \$27,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.75%, con expiración en 2017. (i)	16,457,781	17,136,673
Préstamo con MetLife por \$85,000,000, a tasa fija anual de 8.88%, con expiración en 2019. (ii)	82,339,305	82,522,855
Préstamo con BBVA por \$25,380,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.95%, con expiración en 2017. (iii)	14,791,486	14,713,785
Préstamo con BBVA por \$28,762,000, a tasa TIIE (28 días) más 3.25%, con expiración en 2020. (iii)	21,922,021	27,255,998
Préstamo con Banorte por \$29,300,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.96%, con expiración en 2018. (iii)	16,787,208	17,615,151
Préstamo con BANCOMEXT por \$43,404,133, a tasa TIIE (28 días) más 3.25%, con expiración en 2020. (i)	35,348,207	35,249,554
Préstamo con BANCOMEXT hasta por \$28,601,446, a tasa TIIE más 3.25%, con expiración en 2020. (i)	26,392,812	26,354,375
Préstamo con Santander por \$26,039,905, a tasa TIIE (28 días) más 4.00%, con expiración en 2018. (i)	20,707,619	20,661,327
Préstamo con Scotiabank por \$30,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 3.50%, con expiración en 2015. (i)	24,760,925	25,235,383
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,331,922, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (iii)	31,882,859	31,726,689
Préstamo con BANCOMEXT por \$42,405,101, a tasa TIIE (28 días) más 3.25% con expiración en 2021. (i)	38,510,825	38,441,011
Préstamo con BANCOMEXT por \$39,305,629, a tasa TIIE (28 días) más 3.25%, con expiración en 2021. (ii)	38,518,882	38,479,813
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	28,578,070	28,824,297
Préstamo con Scotiabank por \$28,880,000, a tasa TIIE (28 días) más 3.30%, con expiración en 2016. (i)	25,778,765	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)	183,020,992	182,781,923
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,133,148, a tasa TIIE (28 días) más 3.3%, con expiración en 2022. (i)	34,206,874	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 (v) (6 meses) más 4.70%, con expiración en 2023. (iii)	54,337,907	60,118,216
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,925,492, a tasa TIIE (28 días) más 2.33%, con expiración en 2022. (i)	35,296,444	35,264,616



	31 de marzo de 2013	31 de diciembre de 2012
Préstamo con Corp Banca por PCh 1,070,364,637, a tasa fija de 8.05%, con expiración en 2014. (iv)	27,932,271	28,920,957
Préstamo con Corp Banca por PCh 950,357,926, a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2014. (iv)	24,806,957	25,723,716
Préstamo con Corp Banca por PCh 529,311,540, a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2014. (iv)	13,621,307	14,327,086
Préstamo con Corp Banca por PCh 734,064,826 a tasa fija de 5.20%	19,390,347	-
Préstamo con Activer por \$40,000,000, con garantía prendaria, a tasa fija TIIE (28 días) más 2.5%, con expiración en 2015. (i)	39,788,286	39,782,134
Intereses por pagar	<u>10,115,067</u>	<u>9,021,096</u>
Total	<u>1,702,420,652</u>	<u>1,712,239,543</u>
Menos porción circulante de los préstamos bancarios	<u>(95,153,582)</u>	<u>(86,688,414)</u>
Porción a largo plazo	<u>\$ 1,607,267,070</u>	<u>\$ 1,625,551,129</u>
TIIE al cierre de cada periodo	4.3512%	4.8475%

- (i) Amortización trimestral
  - (ii) Amortización mensual
  - (iii) Amortización semestral
  - (iv) Amortización de capital al vencimiento del préstamo
  - (v) LIBOR = London Interbank Offered Rate
- TIIE=Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

#### 10. Impuestos a la utilidad

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.

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: está sujeta a un impuesto sobre la renta del 25% a partir del 1 de enero de 2013. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, no tuvo renta fiscal y la tasa del impuesto sobre la renta era del 33%. De acuerdo con lo previsto en los numerales 3 y 4 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, se consideran rentas exentas, 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) los prestados en hoteles que se remodelen y/o amplíen, por un término de 30 años. Se crea a partir del 1 de enero de 2013 el impuesto sobre la renta para la equidad CREE. 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%. Para la liquidación del impuesto CREE no se permite la compensación de la renta del periodo gravable, con pérdidas fiscales o excesos de renta presuntiva de periodos anteriores.

Las entidades legales mexicanas están sujetas al Impuesto sobre la Renta (ISR) y al Impuesto Empresarial a Tasa Única ("IETU").

- ISR - A través de la Ley de Ingresos de la Federación para 2013, se modificó la tasa del impuesto sobre la renta aplicable a las empresas, respecto de la cual en años anteriores se había establecido una transición que afectaba los ejercicios 2013 y 2014. La tasa fue 30% para 2013 y 2012 y serán: 29% para 2014 y 28% para 2015 y años posteriores.
- IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa es 17.5%.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en proyecciones financieras, la Entidad identificó que las subsidiarias con inmuebles, mobiliario y equipo esencialmente pagarán ISR, por lo tanto, reconocen ISR diferido, las subsidiarias prestadoras de servicios esencialmente pagarán IETU, por lo tanto, reconocen IETU diferido.

- a. La provisión de ISR diferido por los periodos de tres meses terminados en marzo 2013 y marzo 2012 fueron calculadas sobre una base a la tasa efectiva anual estimada y se integran como sigue:

	31 de marzo 2013	31 de marzo de 2012
ISR:		
Causado	\$ 2,863,936	\$ 2,594,939
Diferido	<u>(2,908,473)</u>	<u>(5,320,049)</u>
	<u>(44,537)</u>	<u>(2,725,110)</u>
IETU:		
Causado	2,651,869	2,402,790
Diferido	<u>78,883</u>	<u>75,748</u>
	<u>2,730,752</u>	<u>2,478,538</u>
	<u>\$ 2,686,215</u>	<u>\$ (246,572)</u>

#### 11. 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:

	<u>31 de marzo de 2013</u>		<u>31 de diciembre de 2012</u>	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios e intereses	\$1,702,420,652	\$1,703,046,587	\$1,712,239,543	\$1,695,708,362

#### 12. Capital contable

Al 31 de marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, las acciones que integran el capital social, son:

Series	Acciones
Serie A	100
Serie B	<u>61,751,337</u>
Total	<u>61,751,437</u>

El capital social histórico asciende a \$716,942,825, 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.

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.

### 13. 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.

	31 de marzo de 2013 pesos por acción	31 de marzo de 2012 pesos por acción
Utilidad básica por acción	\$ <u>0.1729</u>	\$ <u>0.0003</u>

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:

	31 de marzo de 2013	31 de marzo de 2012
Resultado del período atribuible a los propietarios de la controladora	\$ <u>10,675,134</u>	\$ <u>19,224</u>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	<u>61,751,437</u>	<u>61,751,437</u>

### 14. Transacciones y saldos 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.

No existen transacciones relevantes con partes relacionadas durante el periodo de tres meses que finaliza el 31 de Marzo de 2013, por lo que no se hacen revelaciones al respecto.

### 15. Contratos de arrendamientos operativos - La Entidad como arrendatario

La Entidad ha celebrado un nuevo contrato de arrendamiento para inmuebles hoteleros, el cual es considerado como operativo, 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.

## 16. 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.

### Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2013

Estado de resultados:	Operación Hotelerá	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos totales	\$ 234,305,262	\$ 54,089,588	\$ 288,394,850	\$ (47,993,884)	\$ 240,400,966
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(166,307,511)</u>	<u>(47,787,619)</u>	<u>(214,095,130)</u>	<u>47,993,884</u>	<u>(166,101,246)</u>
Utilidad antes de otros gastos operativos no recurrentes y depreciación:	67,997,751	6,301,969	74,299,720	-	74,299,720
Otros gastos y gastos por apertura de hoteles	(1,819,674)	-	(1,819,674)	-	(1,819,674)
Utilidad antes de depreciación:	66,178,077	6,301,969	72,480,046	-	72,480,046
Depreciación	<u>(36,933,851)</u>	<u>-</u>	<u>(36,933,851)</u>	<u>-</u>	<u>(36,933,851)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 29,244,226</u>	<u>\$ 6,301,969</u>	<u>\$ 35,546,195</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 35,546,195</u>

### Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2012

Estado de resultados:	Operación Hotelerá	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos totales	\$ 200,025,010	\$ 49,077,316	\$ 249,102,326	\$ (44,951,144)	\$ 204,151,182
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(147,016,841)</u>	<u>(41,197,925)</u>	<u>(188,214,766)</u>	<u>44,951,144</u>	<u>(143,263,622)</u>
Utilidad antes de otros gastos operativos no recurrentes y depreciación:	53,008,169	7,879,391	60,887,560	-	60,887,560
Otros gastos y gastos por apertura de hoteles	(581,406)	-	(581,406)	-	(581,406)
Utilidad antes de depreciación:	52,426,763	7,879,391	60,306,154	-	60,306,154
Depreciación	<u>(33,092,964)</u>	<u>-</u>	<u>(33,092,964)</u>	<u>-</u>	<u>(33,092,964)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 19,333,799</u>	<u>\$ 7,879,391</u>	<u>\$ 27,213,190</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 27,213,190</u>

## 17. Contingencias

La Entidad al igual que sus activos no están sujetos, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.



**18. Hecho posterior**

- a. En Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 10 de abril de 2013, la Entidad acordó, entre otras cosas, la emisión de un total de 40,989,509 acciones serie B ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, las cuales se distribuirán de la siguiente manera:
- 38,817,145 para ser depositadas en la tesorería de la Entidad con el objetivo de ser destinadas, en su momento, a un aumento de capital de conformidad con los términos y las condiciones que en fecha posterior la Asamblea Extraordinaria de Accionistas determine y apruebe.
  - 2,172,364 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. En Mayo de 2013, la Entidad adquirió un hotel ubicado en Zona Rosa, México, D. F. por \$71,000,000 el cual anteriormente era administrado. Adicionalmente, la Entidad expresó su intención de adquirir la participación no controladora de Rivera del Mar, S. A. de C. V. por \$33,971,999.

**19. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios (no auditados) adjuntos fueron autorizados para su emisión el 26 de abril de 2013, 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.

\* \* \* \* \*

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

Estados financieros consolidados por los  
años que terminaron el 31 de diciembre  
de 2012, 2011 y 2010 e Informe de los  
auditores independientes del 5 de abril  
de 2013

Hoteles City Express, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias

## Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2012, 2011 y 2010

<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.P.I. de C.V. y Subsidiarias**

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos de Hoteles City Express, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2012, 2011, 2010 y al 1 de enero de 2010 (fecha de transición) y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, así como un resumen de las políticas contables significativas, y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros consolidados***

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la Administración de la Entidad considera necesario para poder preparar los estados financieros consolidados para que estos se encuentren libres de errores importantes, debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad de los Auditores Independientes***

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Hemos realizado las auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planeemos y realicemos las auditorías de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, los auditores consideran el control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Entidad, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de emitir una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración de la Entidad, así como la evaluación de la presentación en su conjunto de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

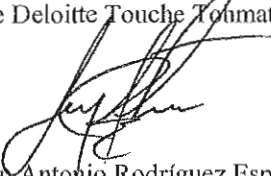
***Opinión***

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Hoteles City Express, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010 (fecha de transición), así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

***Párrafo de énfasis***

Como se describe en la Nota 2, la Administración de la Entidad, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera por primera vez por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012. Dicha adopción tuvo efectos en los importes previamente reportados en los estados financieros consolidados de la Entidad, los cuales fueron presentados y preparados con base en las Normas de Información Financiera Mexicanas. Los efectos de la transición a Normas Internacionales de Información Financiera se presentan en la Nota 29.

Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tommatsu Limited



C. P. C. Juan Antonio Rodríguez Espínola  
5 de abril de 2013

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

## Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2012, 2011, 2010 y al 1 de enero del 2010 (fecha de transición)

(En pesos mexicanos)

Activo	Nota	2012	2011	2010	1 de enero de 2010
<b>Activo circulante:</b>					
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 555,008,607	\$ 571,182,858	\$ 896,108,215	\$ 227,174,000
Cuentas por cobrar, neto	7	43,325,018	32,198,982	22,298,564	22,944,329
Impuestos por recuperar – principalmente Impuesto al valor agregado		121,930,128	85,093,736	37,964,171	35,961,121
Pagos anticipados	8	<u>36,689,818</u>	<u>37,915,713</u>	<u>26,116,745</u>	<u>22,003,872</u>
Total de activo circulante		756,953,571	726,391,289	982,487,695	308,083,322
Inversión en fideicomiso	10	-	-	19,987,453	18,522,688
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas, neto	11	4,494,785,837	3,881,235,844	3,097,394,210	2,821,248,127
Depósitos en garantía		2,897,807	2,396,708	1,734,778	1,703,079
Otros activos	12	108,122,729	8,681,919	-	1,570,227
Instrumentos financieros derivados	9	<u>344,011</u>	<u>2,700,072</u>	<u>2,195,695</u>	<u>1,698,120</u>
<b>Total del activo</b>		<u>\$ 5,363,103,955</u>	<u>\$ 4,621,405,832</u>	<u>\$ 4,103,799,831</u>	<u>\$ 3,152,825,563</u>
<b>Pasivos y capital contable</b>					
<b>Pasivo circulante:</b>					
Porción circulante de los préstamos bancarios	13	\$ 86,688,414	\$ 55,844,496	\$ 55,893,714	\$ 42,032,479
Cuentas por pagar a proveedores		47,750,622	38,410,803	25,770,082	27,793,879
Otros impuestos y gastos acumulados y otros pasivos		85,836,786	31,828,242	27,263,005	18,579,899
Instrumentos financieros derivados	9	262,888	1,183,610	2,380,360	3,353,946
Impuestos a la utilidad por pagar		10,387,418	8,349,738	7,159,340	4,250,527
Beneficios a los empleados	14	<u>6,067,292</u>	<u>4,871,098</u>	<u>992,085</u>	<u>6,226,474</u>
Total del pasivo circulante		236,993,420	140,487,987	119,458,586	102,237,204
Préstamos bancarios	13	1,625,551,129	1,049,320,446	684,333,322	606,920,182
Ingresos diferidos	15	17,851,159	13,234,170	9,056,951	9,578,542
Beneficios a los empleados	14	1,033,442	465,376	300,346	347,995
Impuestos a la utilidad diferidos	16	<u>224,713,509</u>	<u>248,381,035</u>	<u>260,846,596</u>	<u>293,152,219</u>
Total del pasivo		2,106,142,659	1,451,889,014	1,073,995,801	1,012,236,142
<b>Capital contable</b>	19				
<b>Participación controladora:</b>					
Capital social		716,942,825	716,942,825	716,942,825	542,400,676
Prima en suscripción de acciones		1,074,219,173	1,074,219,173	1,074,219,173	400,254,944
Utilidades retenidas		651,702,837	644,867,447	623,370,133	658,484,008
Otros resultados integrales		<u>1,187,218</u>	<u>3,211,439</u>	<u>138,981</u>	
Total de la participación controladora		2,444,052,053	2,439,240,884	2,414,671,112	1,601,139,628
Participación no controladora		<u>812,909,243</u>	<u>730,275,934</u>	<u>615,132,918</u>	<u>539,449,793</u>
Total del capital contable		<u>3,256,961,296</u>	<u>3,169,516,818</u>	<u>3,029,804,030</u>	<u>2,140,589,421</u>
<b>Total</b>		<u>\$ 5,363,103,955</u>	<u>\$ 4,621,405,832</u>	<u>\$ 4,103,799,831</u>	<u>\$ 3,152,825,563</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

## Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010  
(En pesos mexicanos)

	Nota	2012	2011	2010
Ingresos por operación hotelera		\$ 890,715,698	\$ 686,767,112	\$ 573,913,926
Ingresos por administración a terceros		41,487,594	28,280,860	29,440,874
Ingresos totales	26	932,203,292	715,047,972	603,354,800
Costos y gastos de operación hotelera	21	502,353,336	409,821,040	325,682,257
Gastos de administración y ventas	22	147,540,835	113,155,007	103,070,435
Depreciación		144,498,459	107,750,834	89,248,232
Costos y gastos		794,392,630	630,726,881	518,000,924
Gastos por apertura de hoteles		12,277,585	13,527,351	6,506,276
Otros gastos	23	2,594,087	2,380,120	9,809
Utilidad consolidada de operación		122,938,990	68,413,620	78,837,791
Gasto por intereses		(97,480,643)	(81,348,615)	(68,050,430)
Ingreso por intereses		17,264,610	13,185,974	6,218,879
Resultado cambiario – neto		(10,137,482)	14,794,682	(4,936,131)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		(1,435,339)	1,701,127	1,471,161
		(91,788,854)	(51,666,832)	(65,296,521)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		31,150,136	16,746,788	13,541,270
Impuestos a la utilidad	16	5,557,847	6,743,846	1,203,438
Utilidad consolidada del año		25,592,289	10,002,942	12,337,832
Otros resultados integrales, netos de impuesto sobre la renta:				
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados del año:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(3,765,600)	5,979,335	-
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados del año:				
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados		(170,932)	113,634	222,194
Efecto de impuestos diferidos de pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados		(17,189)	32,568	(66,658)
Otros resultados integrales		(3,953,721)	6,125,537	155,536
Utilidad integral consolidada del año		\$ 21,638,568	\$ 16,128,479	\$ 12,493,368
Utilidad consolidada del año atribuible a:				
Participación controladora		\$ 23,990,746	\$ 21,497,314	\$ 9,744,255
Participación no controladora		1,601,543	(11,494,372)	2,593,577
		25,592,289	10,002,942	12,337,832
Utilidad integral consolidada del año atribuible a:				
Participación controladora		21,966,525	24,569,772	9,883,236
Participación no controladora		(327,957)	(8,441,293)	2,610,132
		\$ 21,638,568	\$ 16,128,479	\$ 12,493,368
Utilidad básica y diluida por acción	20	\$ 0.3885	\$ 0.3481	\$ 0.1926

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Hoteles City Express, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias

**Estados consolidados de variaciones en el capital contable**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010  
(En pesos mexicanos)

	Nota	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades acumuladas	Pérdidas y ganancias actuariales netas	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2010		\$ 542,400,676	\$ 400,254,944	\$ 658,484,008	\$ -	\$ -	\$ 1,601,139,628	\$ 539,449,793	\$ 2,140,589,421
Aumento de capital social		174,542,149	673,964,229	-	-	-	848,506,378	-	848,506,378
Adquisiciones de participación no controladora	17	-	-	(44,858,130)	-	-	(44,858,130)	(43,946,124)	(88,804,254)
Aportaciones de participación no controladora		-	-	9,744,255	138,981	-	9,883,236	117,019,117	117,019,117
Utilidad integral del año		-	-	-	-	-	-	2,610,132	2,610,132
Saldos al 31 de diciembre de 2010		716,942,825	1,074,219,173	623,370,133	138,981	-	2,414,671,112	615,132,918	3,029,804,030
Participación no controladora		-	-	-	-	-	-	10,964,330	10,964,330
Aportaciones de accionistas minoritarios	17	-	-	-	-	-	-	112,619,979	112,619,979
Utilidad integral del año		-	-	21,497,314	82,791	2,989,667	24,569,772	(8,441,293)	16,128,479
Saldos al 31 de diciembre de 2011		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	17	-	-	(17,155,356)	-	-	(17,155,356)	(14,844,644)	(32,000,000)
Aportaciones de participación no controladora		-	-	-	-	-	-	104,668,512	104,668,512
Reducciones de capital		-	-	-	-	-	-	(4,511,348)	(4,511,348)
Dividendos pagados		-	-	23,990,746	(141,421)	(1,882,800)	21,966,525	(2,351,254)	(2,351,254)
Utilidad integral del año		-	-	-	-	-	-	(327,957)	21,638,568
Saldos al 31 de diciembre de 2012		\$ 716,942,825	\$ 1,074,219,173	\$ 651,702,837	\$ 80,351	\$ 1,106,867	\$ 2,444,052,033	\$ 812,909,243	\$ 3,256,961,296

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

## Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011, 2010  
(En pesos mexicanos)

	2012	2011	2010
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 31,150,136	\$ 16,746,788	\$ 13,541,270
Ajustes por:			
Depreciación	144,498,459	107,750,834	89,248,232
Costo (utilidad) por baja de activo fijo	23,673,031	4,632,316	(4,984,361)
Intereses a favor	(17,264,610)	(13,185,974)	(6,218,879)
Ganancia en adquisición de negocios	-	(3,184,753)	-
Ganancia en intercambio de activos	-	(11,478,977)	-
Intereses a cargo	97,480,643	81,348,615	68,050,430
Valuación de instrumentos financieros	1,435,339	(1,701,127)	(1,471,161)
Fluctuación en cambios devengada no realizada	(1,105,600)	9,628,998	(3,991,484)
	<u>279,867,398</u>	<u>190,556,720</u>	<u>154,174,047</u>
Movimientos en capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar e impuestos por recuperar	(47,962,428)	(57,029,983)	(1,357,285)
Pagos anticipados	1,225,895	(11,798,968)	(4,112,873)
Depósitos en garantía	(501,099)	(661,930)	(31,699)
Cuentas por pagar a proveedores	9,339,819	12,640,721	(2,023,797)
Otros impuestos, gastos acumulados, otros pasivos e ingresos diferidos	52,751,786	13,804,316	11,169,241
Beneficios a los empleados	1,764,260	4,044,043	(5,282,038)
Impuesto sobre la renta y empresarial a tasa única pagados	(27,187,692)	(17,986,442)	(19,394,937)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>269,297,939</u>	<u>133,568,477</u>	<u>133,140,659</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(776,146,453)	(766,671,796)	(380,441,641)
Ingresos por venta de mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	-	-	33,272,434
Adquisición de subsidiarias, neto de efectivo adquirido	-	(27,915,262)	-
Intercambio de activos	-	(71,957,181)	-
Inversión en fideicomiso	-	-	(1,464,765)
Otros activos	(99,440,810)	(8,681,919)	1,570,227
Intereses cobrados	17,264,610	13,185,974	6,218,879
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(858,322,653)</u>	<u>(862,040,184)</u>	<u>(340,844,866)</u>

(Continúa)

	2012	2011	2010
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Aumento en capital social y prima en suscripción de acciones	-	-	848,506,378
Aportaciones de accionistas minoritarios	104,668,512	123,584,309	103,526,117
Disminuciones de aportaciones de accionistas minoritarios	(4,511,348)	-	-
Dividendos pagados a accionistas minoritarios	(2,351,254)	-	-
Intereses pagados	(93,011,311)	(80,807,236)	(64,259,685)
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	1,329,881,048	528,311,849	130,177,605
Préstamos bancarios pagados	(726,108,864)	(173,521,907)	(38,331,532)
Adquisiciones de participación no controladora	(32,000,000)	-	(108,720,000)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>576,566,783</u>	<u>397,567,015</u>	<u>870,898,883</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(12,457,931)	(330,904,692)	663,194,676
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	571,182,858	896,108,215	227,174,000
Efecto por tipo de cambio en el saldo de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>(3,716,320)</u>	<u>5,979,335</u>	<u>5,739,539</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 555,008,607</u>	<u>\$ 571,182,858</u>	<u>\$ 896,108,215</u>
<b>Transacciones que no requirieron flujo de efectivo</b>			
Inversión en fideicomiso	\$ -	\$ 19,987,453	\$ -
Aportaciones de accionistas minoritarios en especie	-	-	13,493,000
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	\$ 5,575,030	\$ 15,016,815	-
			<i>(Termina)</i>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

# Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 y al inicio del 2010 (fecha de transición)  
(En pesos mexicanos)

### 1. Información General

Hoteles City Express, S.A.P.I. 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 hotcleros, 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 2012, 2011 y 2010 los cuartos operados, conforme a los nombres comerciales de la Entidad, ascendieron a 8,092, 6,973 y 5,562, de los cuales, 1,715, 1,470 y 1,371, 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 2012, 2011 y 2010 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 2012 la Entidad inició la operación de 9 hoteles de los cuales 2 son administrados. Durante 2011 la Entidad inició la operación de 12 hoteles, de los cuales 2 corresponden a hoteles en administración, en 2010, por su lado iniciaron operaciones 5 hoteles.

La dirección de las oficinas corporativas de la Entidad es Montes Urales #715, Piso 2, Delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal, 11000.

### 2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

A partir del 1 de enero de 2012 la Entidad adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS ó IAS) y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2012; consecuentemente aplica la IFRS 1, *Adopción inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS 1)*.

#### *Transición a IFRS*

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 fueron los últimos preparados conforme a las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), dichos informes difieren en algunas áreas respecto a las IFRS.

Las conciliaciones y descripciones de los efectos de la transición de NIF a IFRS en los estados consolidados de posición financiera, de resultado integral y de flujos de efectivo se explican en la Nota 29.

### 3. Nuevas y revisadas IFRS

#### i. *Normas e interpretaciones emitidas que aún no son efectivas y que fueron adoptadas anticipadamente*

Las siguientes modificaciones a las IFRS han sido aplicadas en el año en curso y han afectado los estados financieros consolidados.

IAS 1 *Presentación de estados financieros* - La Entidad ha aplicado las modificaciones a la IAS 1 Presentación de partidas de otros resultados integrales anticipadamente a la fecha de vigencia (ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2012). Las modificaciones introducen una nueva terminología para el estado de resultado integral y estado de resultados. Las modificaciones a la IAS 1 son: el "estado de resultados integrales" cambia de nombre a "estado de resultados y otros resultados integrales". Las modificaciones a la IAS 1 retienen la opción de presentar resultados y otros resultados integrales en un sólo estado financiero o bien en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la IAS 1 requieren elementos de otros resultados integrales que se agrupan en dos categorías en la sección de otros resultados integrales: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a pérdidas y ganancias cuando se cumplan determinadas condiciones. Se requiere que el impuesto a la utilidad sobre las partidas de otros resultados integrales se asigne en las mismas y las modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otros resultados integrales, ya sea antes de impuestos o después de impuestos. La aplicación de las modificaciones a la IAS 1 han sido aplicados retrospectivamente a todos los periodos presentados.

IAS 1 *Presentación de estados financieros* - La Entidad ha aplicado anticipadamente las modificaciones a la IAS 1 como parte de las mejoras anuales a las IFRS 2009 - 2011.

La IAS 1 requiere que una entidad que cambie políticas contables retrospectivamente, o realice una corrección o reclasificación retrospectiva debe presentar un estado de posición financiera al inicio del período anterior (tercer estado de posición financiera). Las modificaciones a la IAS 1 clarifican que la Entidad está obligada a presentar un tercer estado de posición financiera sólo cuando la aplicación retrospectiva, reformulación o reclasificación de un efecto es importante sobre la información financiera en el tercer estado de posición financiera, sin estar obligados a incluir las notas relacionadas del tercer estado de posición financiera. En los periodos que se presentan no hubo cambios en políticas contables.

IAS 19 (revisada 2011) *Beneficios a empleados* - La Entidad ha aplicado anticipadamente las modificaciones a la IAS 19. Los cambios más significativos se relacionan con la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y activos del plan. Estas modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurren, y por lo tanto eliminan el "método del corredor" permitido bajo la versión previa de IAS 19 y aceleran el reconocimiento de costos por servicios pasados. Las modificaciones requieren que todas las ganancias y pérdidas actuariales se reconozcan inmediatamente a través de otras partidas de la de la utilidad integral para que el activo o pasivo neto del plan reconocido en los estados de posición financiera refleje el valor completo de la pérdida o ganancia del plan. Adicionalmente, el costo por interés y el rendimiento esperado de los activos del plan utilizado en la versión previa de IAS 19 son reemplazados por el importe del "interés neto", el cual es calculado mediante la aplicación de la tasa de descuento a los activos o pasivos netos por los planes de los beneficios definidos.

#### **Nuevas y revisadas normas en consolidación, negocios conjuntos, asociadas y revelaciones.**

En mayo de 2011, un paquete de cinco normas sobre consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones fue publicado, incluidas las IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, la IAS 27 (revisada en 2011) y la IAS 28 (revisada en 2011).

Los requisitos clave de estos cinco estándares se describen a continuación.

IFRS 10 sustituye a las partes de la IAS 27 Estados financieros consolidados e individuales que tienen que ver con estados financieros consolidados. La SIC-12 Consolidación - Entidades de propósito específico es sustituida a la fecha de vigencia de la IFRS 10. Bajo IFRS 10, sólo hay una base para la consolidación, es decir, de control. Además, la IFRS 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) poder sobre la entidad en la que se invirtió, (b) la exposición, o derechos, a retornos variables a partir de su participación en la entidad en la que se invirtió, y (c) la capacidad de usar su poder sobre la entidad en la que se invirtió para poder afectar los retornos variables del inversionista. Amplia orientación se ha añadido en la IFRS 10 para hacer frente a situaciones complejas.

IFRS 11 sustituye a la IAS 31 Participaciones en negocios conjuntos. IFRS 11 se refiere a cómo un acuerdo conjunto en el que dos o más partes que tienen el control conjunto deben ser clasificados. La SIC-13 Entidades controladas conjuntamente - Aportaciones no monetarias de los socios es sustituida por IFRS 11 a la fecha en que la misma entra en vigor. Bajo IFRS 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o empresas conjuntas, en función de los derechos y obligaciones de las partes en los acuerdos. Por el contrario, según la IAS 31, hay tres tipos de acuerdos conjuntos: Entidades controladas conjuntamente, activos controlados de forma conjunta y operaciones controladas conjuntamente. Además, los negocios conjuntos bajo IFRS 11 deben ser valuados por el método de participación, mientras que los negocios conjuntos bajo la IAS 31 puede ser valuados por el método de participación o la consolidación proporcional.

IFRS 12 es una norma de revelación y es aplicable a las entidades que tienen intereses en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociados y / o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requisitos de divulgación en las IFRS 12 son más amplios que las de los estándares actuales.

En junio de 2012, las modificaciones de la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12 fueron emitidas para aclarar cierta orientación sobre la transición aplicación de estas IFRS por primera vez.

#### *ii. Normas nuevas y revisadas emitidas que aún no son efectivas*

La Entidad no ha aplicado las siguientes normas nuevas y revisadas que han sido emitidas y que aún no son efectivas:

IFRS 9 Instrumentos financieros (3)

IFRS 13 Medición de valor razonable (1)

Enmiendas a IFRS 7 Revelaciones -- Presentación neta de activos y pasivos financieros (1)

Enmiendas a IFRS 9 e IFRS 7 Fecha de vigencia obligatoria de IFRS 9 y revelaciones de transición (3)

Enmiendas a IFRS 10, IFRS 11 Estados financieros consolidados, negocios conjuntos e IFRS 12 revelaciones de intereses en otras entidades: guía de transición (1)

Enmiendas a IAS 32 Presentación neta de activos y pasivos financieros (2)

Enmiendas a IFRSs mejoras anuales a IFRSs 2009-2011, excepto modificación a IAS 11 (1)

1 Efectiva para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2013.

2 Efectiva para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2014.

3 Efectiva para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2015.

#### **4. Políticas contables significativas**

Los estados financieros consolidados adjuntos cumplen con las IFRS emitidas por el "IASB". Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

a. **Bases de medición**

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido generalmente preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros, que se valían 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.

Adicionalmente, como parte de la transición a IFRS ciertos activos fijos de la Entidad fueron valuados a su valor libros revaluado bajo NIF; mientras que algunos otros inmuebles fueron valuados a su valor razonable ambos a la fecha de transición a IFRS, ambas medidas representan el "costo asumido" inicial de los activos, conforme lo permitido por IFRS 1.

b. **Bases de consolidación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Hoteles City Express, S. A. P. I. de C. V. y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de obtener beneficios de sus actividades. 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 50% y Hoteles City Express Chile, L.T.D.A. del 100% y esta a su vez en Inversiones HCP, S.A. del 50%.

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 como sigue:

	Resultados y otros resultados integrales atribuidos a la participación no controladora			Interés no controlador acumulado		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V.	\$ 6,832,683	\$ (6,657,162)	\$ 2,610,132	\$692,558,728	\$683,941,086	\$615,132,918
Promotora Hotelera City Express, S.A. de C.V.	(7,160,640)	(1,784,131)	-	120,350,515	46,334,848	-
<b>Total</b>	<b>\$ (327,957)</b>	<b>\$ (8,441,293)</b>	<b>\$ 2,610,132</b>	<b>\$812,909,243</b>	<b>\$730,275,934</b>	<b>\$615,132,918</b>

Los saldos y operaciones importantes entre las entidades consolidadas han sido eliminados.

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. (Ver nota 5).

Los resultados 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.

Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas cuando ha sido necesario, para asegurar que exista una consistencia con las políticas adoptadas por la Entidad.

#### ***Cambios en las participaciones de la Entidad en subsidiarias existentes***

Los cambios en las inversiones en subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital contable. 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 patrimonio 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.

El valor razonable de cualquier inversión retenida en la ex-subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial en su tratamiento contable posterior, según la IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Valuación*, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o entidad bajo control conjunto.

#### **c. *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.

d. *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.

#### e. *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.

#### f. *Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas*

Al 1 de enero de 2010, ciertos inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas fueron medidos a su valor revaluado bajo NIF, mientras que otros fueron medidos a su valor razonable a la fecha de transición a IFRS, ambas mediciones representan el "costo asumido" inicial de los activos conforme lo permitido por IFRS 1. Adquisiciones subsecuentes a esa fecha se registran inicialmente a su costo de adquisición. Todos los activos son subsecuentemente valuados al costo menos depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro. La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil de los activos, basada en sus componentes significativos y considerando el valor residual de cada componente. El único componente en el que la Entidad determinó que existe vida residual es en la obra civil, representada por un total del 56.32% del valor total del componente. Las vidas útiles estimadas, los valores residuales y los métodos 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	12.0%
Equipo de cómputo	33.3%
Mobiliario y equipo	10.0%
Equipo de transporte	20.0%
Remodelaciones y remplazos	20.0%

Las mejoras a inmuebles arrendados son amortizadas durante el período menor entre la vida útil de las mismas y la vida del contrato de arrendamiento.

#### g. *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 sustancial 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.

h. *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.

i. *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. La Entidad no ha designado ningún pasivo a FVTPL, pero mantiene pasivos para propósitos de negociación.

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 solo 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.

j. ***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.

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: está sujeta a un impuesto sobre la renta del 25% a partir del 1 de enero de 2013. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, no tuvo renta fiscal y la tasa del impuesto sobre la renta era del 33%. De acuerdo con lo previsto en los numerales 3 y 4 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, se consideran rentas exentas, 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) los prestados en hoteles que se remodelen y/o amplíen, por un término de 30 años. Se crea a partir del 1 de enero de 2013 el impuesto sobre la renta para la equidad CREE. 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%. Para la liquidación del impuesto CREE no se permite la compensación de la renta del período gravable, con pérdidas fiscales o excesos de renta presuntiva de periodos anteriores.

Las entidades legales mexicanas están sujetas al Impuesto sobre la Renta (ISR) y al Impuesto Empresarial a Tasa Única ("IETU").

- ISR - A través de la Ley de Ingresos de la Federación para 2013, se modificó la tasa del impuesto sobre la renta aplicable a las empresas, respecto de la cual en años anteriores se había establecido una transición que afectaba los ejercicios 2013 y 2014. Las tasas fueron 30% para 2012 y 2011 y serán: 30% para 2013; 29% para 2014 y 28% para 2015 y años posteriores.
- IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa es 17.5%.

#### - 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.

- 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.

k. *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.

l. *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 (i.e. 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.

m. *Transacciones en moneda extranjera*

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 otras partidas de utilidad integral y es reclasificado del capital 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 periodo de presentación de los informes. Las partidas de ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio promedio del periodo, a menos que la fluctuación cambiaria significativamente durante ese periodo, en cuyo caso se usarán los tipos de cambio existentes en las fechas de las transacciones. Las diferencias de cambio que surgen, se reconocen en el resultado integral y serán acumuladas en el capital neto (atribuido a la participación no controlada según corresponda).

En la venta de una operación extranjera (es decir, venta de toda la participación de la Entidad en una operación extranjera, o una disposición que involucre una pérdida de control en la subsidiaria que incluya una operación extranjera, pérdida de control conjunto sobre una entidad controlada conjuntamente que incluya una operación extranjera, o pérdida de la influencia significativa sobre una asociada que incluye una operación extranjera), todas las diferencias en tipo de cambio acumuladas relacionadas con esa operación atribuibles a la Entidad se reclasifican a los resultados. Cualquier diferencia en cambios que haya sido previamente atribuida a las participaciones no controladoras se da de baja, pero sin reclasificarla a los resultados.

Las monedas de registro y funcional de las operaciones extranjeras son como sigue:

Operación extranjera	Moneda Funcional
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

n. ***Beneficios a los empleados***

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente vacaciones, prima vacacional, bonos y participación de los trabajadores en las utilidades (PTU).

Los beneficios directos a largo plazo como son el pasivo por primas de antigüedad se registran conforme se devengan, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de intereses nominales.

La Entidad reconoce los costos financieros netos provenientes del cálculo de los beneficios directos a los empleados a largo plazo como parte de los gastos o ingresos por intereses en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

La Entidad reconoce los costos por servicios pasados en el periodo en que se generan. Adicionalmente todas las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente a través de otras partidas de la utilidad integral.

La participación de los trabajadores en las utilidades (PTU), es un beneficio a los trabajadores establecido en la Ley Federal del Trabajo y se determina con base en la utilidad fiscal conforme al artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. 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.

o. ***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.

p. ***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.

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 revalorización 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 sobre una buena oportunidad de compra.

Las participaciones no controladoras que son participaciones accionarias actuales 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 base de la opción de medición se realiza en base a cada transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras se miden a valor razonable o, cuando aplique, en base a 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 en una combinación de negocios. 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 *Instrumentos Financieros, medición y valuación*, 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 vuelve a medir al valor razonable a la fecha de adquisición (es decir, la fecha en la cual la Entidad obtiene control) 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.

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 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.

#### q. **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.

r. ***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. En la Nota 9 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se reiniden a su valor razonable al final del periodo que se informa. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente.

La Entidad no designa dichos derivados como coberturas contables, aún y cuando son coberturas económicas.

s. ***Utilidad por acción de la participación controlada***

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.

5. **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 4, 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.

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.

Así mismo dado que la Entidad está bajo un sistema tributario híbrido de impuesto sobre la renta (ISR e IETU), mediante estimaciones de los resultados fiscales futuros determina si será sujeta a ISR en las subsidiarias con inmuebles, mobiliario y equipo en periodos futuros de forma tal que los impuestos diferidos están determinados sobre un porcentaje de ISR; mientras que será sujeta a IETU en las subsidiarias prestadoras de servicios, de forma tal que los impuestos diferidos están determinados sobre un porcentaje de IETU. 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.

**6. 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:

	2012	2011	2010	1 de enero de 2010
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 93,963,678	\$ 61,202,171	\$ 66,830,254	\$ 34,325,695
Equivalentes de efectivo - Inversiones disponibles a la vista	435,889,962	484,020,657	810,347,271	176,785,458
Efectivo restringido (i)	25,154,967	25,960,030	18,930,690	16,062,847
	<u>\$ 555,008,607</u>	<u>\$ 571,182,858</u>	<u>\$ 896,108,215</u>	<u>\$ 227,174,000</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.

## 7. Cuentas por cobrar

	2012	2011	2010	1 de enero de 2010
Clientes	\$ 39,259,217	\$ 29,636,491	\$ 18,230,242	\$ 20,016,073
Estimación para saldos de cobro dudoso	(724,959)	(404,902)	(73,130)	(206,060)
Deudores diversos	<u>4,790,760</u>	<u>2,967,393</u>	<u>4,141,452</u>	<u>3,134,316</u>
	<u>\$ 43,325,018</u>	<u>\$ 32,198,982</u>	<u>\$ 22,298,564</u>	<u>\$ 22,944,329</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 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 53% con antigüedad de 30 días, de 31 a 90 días un 30%; y, más de 90 días un 17% (los días se consideran posteriores a la fecha de vencimiento). La Entidad mantuvo un comportamiento similar durante los tres periodos presentados en estos estados financieros.

### Movimiento en la estimación para saldos de cobro dudoso

	2012	2011	2010
Saldo al inicio del año	\$ (404,902)	\$ (73,130)	\$ (206,060)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuentas por cobrar	(407,690)	(588,018)	(1,142,736)
Importes dados de baja durante el año como incobrables	<u>87,633</u>	<u>256,246</u>	<u>1,275,666</u>
Saldo al final del año	<u>\$ (724,959)</u>	<u>\$ (404,902)</u>	<u>\$ (73,130)</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 periodo del informe. Existen concentraciones de crédito en la cartera, generada por cuatro clientes que en su conjunto representan un 24%, 19% y 32% del total de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, respectivamente.

La Entidad no mantiene ningún tipo de garantía sobre los saldos considerados como incobrables.

### Antigüedad de las cuentas por cobrar reservadas.

Las cuentas por cobrar reservadas tienen una antigüedad promedio de 164, 159 y 113 días al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, respectivamente.

## 8. Pagos anticipados

	2012	2011	2010	1 de enero de 2010
Seguros pagados por anticipado	\$ 8,102,786	\$ 2,567,169	\$ 4,116,010	\$ 2,022,244
Rentas pagadas por anticipado	-	983,913	-	959,673
Anticipos a proveedores	15,910,423	26,210,829	19,221,225	14,884,040
Servicios pagados por anticipado	6,847,840	4,532,110	2,779,510	4,137,915
Gastos pagados por anticipado	<u>5,828,769</u>	<u>3,621,692</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 36,689,818</u>	<u>\$ 37,915,713</u>	<u>\$ 26,116,745</u>	<u>\$ 22,003,872</u>

## 9. 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. Todos los instrumentos derivados han sido clasificados como mantenidos para negociación y la contabilidad de coberturas no ha sido aplicada.

	Fecha de inicio	Fecha de Vencimiento	Monto notacional original	Valor razonable al 2012	Valor razonable al 2011	Valor razonable al 2010	Valor razonable al 1 de enero de 2010
Cap TIE (28 días) 8.5% Santander	25-marzo-2009	18-marzo-2014	20,919,000	\$ 514	\$ 44,161	\$ 61,696	\$ 61,008
Cap TIE (28 días) 8.5% Santander	16-febrero-2009	15-febrero-2014	27,365,814	624	51,441	75,925	75,078
Cap TIE (28 días) 9% BBVA Bancomer	22-junio-2006	26-junio-2014	23,023,000	-	-	8,754	8,640
Cap TIE (28 días) 8% Santander	17-abril-2009	15-abril-2014	33,728,532	2,304	104,588	160,438	158,358
Cap TIE (28 días) 7.50% Santander	09-abril-2010	08-abril-2015	29,537,000	63,161	364,387	477,854	-
Cap TIE (28 días) 8% Santander	20-julio-2009	15-julio-2014	18,918,000	3,525	77,811	108,958	107,545
Cap TIE (28 días) 6% Credit Suisse	18-agosto-2011	15-agosto-2014	56,277,000	50,194	52,064	-	-
Cap TIE (28 días) 6% Credit Suisse	18-agosto-2011	15-agosto-2014	32,877,000	29,403	30,475	-	-
Cap TIE (28 días) 6% Credit Suisse	18-agosto-2011	15-agosto-2014	31,590,000	28,252	29,282	-	-
Cap TIE (91 días) 8.5% BBVA Bancomer	15-agosto-2007	15-noviembre-2016	55,000,000	23,625	10,017	11,408	11,281
Cap TIE (91 días) 8.5% BBVA Bancomer	16-febrero-2009	15-noviembre-2013	10,697,500	-	320,778	291,402	288,151
Cap TIE (28 días) 9% BBVA Bancomer	05-junio-2006	04-noviembre-2014	19,000,000	13	12,615	10,690	10,585
Cap TIE (28 días) 9% BBVA Bancomer	14-agosto-2006	19-noviembre-2014	20,000,000	29	18,810	15,468	15,317
Cap TIE (28 días) 8.5% Santander	17-mayo-2007	17-mayo-2017	27,000,000	80,005	237,115	239,597	236,924
Cap TIE (91 días) 8.5% BBVA BANCOMER	28-septiembre-2007	28-junio-2017	25,638,500	35,055	384,786	426,578	421,818
Cap TIE (91 días) 7.5% BBVA BANCOMER	28-junio-2010	30-abril-2015	28,762,000	14,286	297,184	259,284	256,390
Cap TIE (91 días) 8.0% Santander	20-enero-2011	31-diciembre-2012	25,538,637	-	1,042	-	-
Cap TIE (91 días) 8.0% Santander	17-abril-2009	27-marzo-2014	22,027,560	316	26,416	47,643	47,025
Cap TIE (28 días) 6.5% HSBC	14-abril-2011	26-diciembre-2013	28,601,446	489	96,478	-	-
Cap TIE (28 días) 6.5% HSBC	25-abril-2011	16-diciembre-2013	38,404,133	713	133,010	-	-
Cap TIE (28 días) 6.5% HSBC	04-abril-2011	03-diciembre-2013	28,880,000	380	82,426	-	-
Cap TIE (28 días) 6% HSBC	03-junio-2011	12-mayo-2014	39,305,629	11,123	325,186	-	-
				\$ 344,011	\$ 2,700,072	\$ 2,195,695	\$ 1,698,120

TIE= Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

	Fecha de inicio	Fecha de termino	Nocional	Valor razonable 2012	Valor razonable 2011	Valor razonable 2010	Valor razonable al 1 de enero de 2010
Swap TIE (28 días) 9.89% IXE	31-mayo-2004	29-noviembre-2013	18,000,000	\$ 45,529	\$ 294,325	\$ 591,945	\$ 702,333
Swap USD Libor 6 meses 5.26% IXE	18-agosto-2004	18-marzo-2013	1,386,847	41,196	238,733	480,137	794,919
Swap TIE (28 días) 9.91% IXE	11-junio-2004	11-diciembre-2013	9,150,000	64,134	145,958	293,549	355,742
Swap TIE (28 días) 9.86% IXE	04-junio-2004	04-diciembre-2013	17,300,000	69,069	238,014	478,692	580,014
Swap USD Libor 6 meses 5.41% IXE	27-septiembre-2004	26-marzo-2013	1,765,000	42,960	266,580	536,037	920,938
				<u>\$ 262,888</u>	<u>\$ 1,183,610</u>	<u>\$ 2,380,360</u>	<u>\$ 3,353,946</u>

#### 10. Inversión en fideicomiso

En marzo de 2007 la Entidad celebró, como Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar, conjuntamente con otros inversionistas, un Contrato de Fideicomiso, con el fin de llevar a cabo la construcción de un desarrollo inmobiliario, incluyendo un hotel que se operará bajo una de las marcas propiedad de la Entidad, y también oficinas. En esta fecha la Entidad adquirió un 22% del patrimonio del fideicomiso. El activo principal del Fideicomiso estaba representado por un terreno y obras relativas a la estabilización del talud del terreno y trabajos preliminares para la construcción. En febrero de 2011 la Entidad adquirió un 66% del patrimonio del Fideicomiso. Bajo IAS 16, *Propiedad, Planta y Equipo (IAS 16)* esta transacción se registró como un intercambio de activos no monetarios con substancia económica, en la que la Entidad intercambió sus derechos sobre el Fideicomiso por el terreno, generando una ganancia que se presenta en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, iniciando el reconocimiento de la participación no controladora en la fecha en la que se compraron los derechos sobre el Fideicomiso.

11. Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas

	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	327,591,818	491,633,850	-	(454,455,732)	(4,569,635)	360,200,301
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	(17,451,832)	(7,772,841)	1,377,542	-	-	(23,827,131)
Mejoras a locales arrendados	(4,838,924)	-	-	-	-	(4,838,924)
Equipo de transporte	(8,382,188)	(6,248,024)	3,547,147	-	-	(11,083,065)
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>

	2010	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión (i)	2011
Terrenos	\$ 881,739,648	\$ 213,095,646	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,094,835,294
Edificios	1,774,828,812	338,747,051	-	92,249,307	-	2,205,825,170
Equipo de operación	307,986,231	150,024,760	43,985,489	-	-	414,025,502
Equipamiento menor	46,401,197	277,837	88,749	-	-	46,590,285
Equipo de cómputo	40,741,606	28,937,295	14,470,828	-	-	55,208,073
Mobiliario y equipo	14,381,341	2,689,226	756,196	-	-	16,314,371
Mejoras a propiedades arrendadas	12,830,576	-	4,785,675	-	-	8,044,901
Equipo de transporte	15,308,459	9,366,368	4,254,488	-	-	20,420,339
Remodelaciones y replazos	-	12,793,206	-	-	-	12,793,206
Construcciones en proceso	239,519,515	180,321,610	-	(92,249,307)	-	327,591,818
Total	<u>3,333,737,385</u>	<u>936,252,999</u>	<u>68,341,425</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,201,648,959</u>
Depreciación acumulada						
Edificios	(16,271,456)	(30,669,233)	8,797,875	-	-	(38,142,814)
Equipo de operación	(145,501,783)	(69,444,268)	21,807,198	-	-	(193,138,853)
Equipamiento menor	(27,983,437)	(1,854,769)	344,670	-	-	(29,493,536)
Equipo de cómputo	(23,769,408)	(17,781,495)	12,565,935	-	-	(28,984,968)
Mobiliario y equipo	(10,483,873)	(6,966,994)	19,035	-	-	(17,431,832)
Mejoras a locales arrendados	(4,838,924)	(4,838,924)	-	-	-	(4,838,924)
Equipo de transporte	(7,494,294)	(4,213,319)	3,325,425	-	-	(8,382,188)
Depreciación acumulada	<u>(236,343,175)</u>	<u>(130,930,078)</u>	<u>46,860,138</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(320,413,115)</u>
Total	<u>\$3,097,394,210</u>	<u>\$ 805,322,921</u>	<u>\$ (21,481,287)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$3,881,235,844</u>



	1 de enero de 2010	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión (i)	31 de diciembre de 2010
Terrenos	\$ 785,602,395	\$ 96,137,253	-	-	-	\$ 881,739,648
Edificios	1,549,743,153	144,552,749	-	80,532,910	-	1,774,828,812
Equipo de operación	255,595,802	65,592,899	13,202,470	-	-	307,986,231
Equipamiento menor	45,163,437	3,073,604	1,835,844	-	-	46,401,197
Equipo de cómputo	32,325,972	13,408,456	4,992,822	-	-	40,741,606
Mobiliario y equipo	12,951,316	2,000,025	570,000	-	-	14,381,341
Mejoras a propiedades arrendadas	12,722,881	107,695	-	-	-	12,830,576
Equipo de transporte	11,256,593	5,983,403	1,931,537	-	-	15,308,459
Construcciones en proceso	269,839,576	50,212,849	-	(80,532,910)	-	239,519,515
Total	<u>2,975,201,125</u>	<u>381,068,933</u>	<u>22,532,673</u>	-	-	<u>3,333,737,385</u>
Depreciación acumulada						
Edificios	(98,808,025)	(20,797,629)	4,526,173	-	-	(16,271,456)
Equipo de operación	(26,442,170)	(61,897,362)	15,203,604	-	-	(145,501,783)
Equipamiento menor	(15,427,550)	(566,688)	(974,579)	-	-	(27,983,437)
Equipo de cómputo	(3,586,115)	(13,327,413)	4,985,555	-	-	(23,769,408)
Mobiliario y equipo	(4,838,924)	(11,101,956)	4,204,198	-	-	(10,483,873)
Mejoras a locales arrendados	(4,850,214)	(4,467,847)	1,823,767	-	-	(4,838,924)
Equipo de transporte	(153,952,998)	(112,158,895)	29,768,718	-	-	(7,494,294)
Depreciación acumulada	<u>\$2,821,248,127</u>	<u>\$ 268,910,038</u>	<u>\$ 7,236,045</u>	-	-	<u>\$3,097,394,210</u>

(i) Durante 2010 y 2011 no se poseían inversiones en operaciones extranjeras o las mismas no tenían activos fijos, por ello no se muestran efectos de conversión.

### *Activos otorgados en garantía*

Para garantizar los préstamos bancarios de la Entidad, se otorgaron en garantía terrenos y edificios (ver Nota 13). La Entidad no está autorizada para otorgar estos terrenos en garantía de otros préstamos, ni venderlos a otra entidad.

### *Costos por intereses capitalizados*

Los costos por intereses capitalizados a diciembre de 2012, 2011 y 2010 son de \$14,954,701, \$10,492,888 y \$1,691,704, respectivamente.

## 12. Otros activos

El saldo al 31 de diciembre de 2012 corresponde principalmente a:

- i. Los anticipos realizados para la adquisición del terreno "El Dorado Bogotá" a través del contrato de compra venta y fideicomiso firmado por la subsidiaria Sac Be Ventures Colombia, S.A.S. para la planeación, diseño y construcción de proyectos inmobiliarios propios. A la fecha de estos estados financieros consolidados se ha liquidado el valor total pactado para la adquisición del inmueble.
- ii. Depósitos por la compra de terrenos en la subsidiaria chilena, Inversiones HCP, S. A.,
- iii. Pagos para la obtención de créditos bancarios los cuales al cierre del año se encuentran en trámite.

## 13. 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 2012, 2011 y 2010, los préstamos bancarios a largo plazo se resumen como sigue:

	2012	2011	2010	1 de enero de 2010
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>				
Líneas de crédito con HSBC hasta por un monto máximo de \$225,000,000, la primera disposición a tasa TIE más 2.60%, la segunda disposición a tasa TIE más 3.75%, con expiración en 2018. Pagado anticipadamente en 2012. (i)	\$ -	\$ 526,942,378	\$ 217,792,020	\$ 189,830,265
Préstamo con BBVA por \$66,800,000, a tasa TIE más 2.35%, con expiración en 2012. Pagado anticipadamente en 2011. (i)	-	-	49,965,699	56,841,623
Línea de crédito con HSBC hasta por un máximo de \$770,874,057, a tasa TIE más 1.90%, con expiración en 2019.	759,388,095	-	-	-
Préstamo con HSBC por \$19,000,000, a tasa TIE (28 días) más 2.60%, con expiración en 2014. (ii)	4,963,049	7,276,704	9,529,346	11,568,426
Préstamo con Banorte por \$20,000,000, a tasa TIE (28 días) más 2.85%, con expiración en 2014.	6,186,852	8,746,582	10,998,745	13,054,814

	2012	2011	2010	1 de enero de 2010
Préstamo con HSBC por \$20,423,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.60%, con expiración en 2015. (i)	9,609,715	12,609,163	12,548,392	13,653,080
Préstamo con Banorte por \$35,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.7%, con expiración en 2016. Pagado anticipadamente en 2011 (i)	-	-	24,549,659	28,297,329
Préstamo con BANCOMEXT por \$22,027,560, a tasa TIIE (28 días) más 2.75%, con expiración en 2016. (i)	10,599,044	13,300,137	16,020,084	18,713,360
Préstamo con BANCOMEXT por \$24,122,484, a tasa TIIE (28 días) más 2.75%, con expiración en 2016. (i)	13,995,754	16,472,106	19,653,729	22,822,597
Préstamo con BANCOMEXT por \$21,452,643, a tasa TIIE (28 días) más 4.00%, con expiración en 2018. (iii)	17,443,344	19,219,329	20,823,837	20,751,752
Préstamo con BANCOMEXT por \$33,109,427, a tasa TIIE (28 días) más 3.25%, con expiración en 2020. (i)	28,582,319	32,519,457	32,412,456	-
Préstamo con Scotiabank por \$65,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 3.50%, con expiración en 2014. Pagado anticipadamente en 2011. (i)	-	-	56,921,363	61,558,638
Préstamo con Santander por \$27,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.75%, con expiración en 2017. (i)	17,136,673	20,339,246	22,213,659	24,171,869
Préstamo con MetLife por \$85,000,000, a tasa fija anual de 8.88%, con expiración en 2019. (ii)	82,522,855	-	-	-
Préstamo con CAXIANOVA por US\$ 6,500,000, a tasa LIBOR (3 meses) más 3%, con expiración en 2019. Pagado anticipadamente en 2011(i)	-	78,821,215	73,667,147	78,832,110
Préstamo con BBVA por \$25,380,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.95%, con expiración en 2017. (iii)	14,713,785	17,328,206	20,093,050	22,822,773
Préstamo con BBVA por \$28,762,000, a tasa TIIE (28 días) más 3.25%, con expiración en 2020. (iii)	27,255,998	28,401,280	28,376,431	-
Préstamo con Banorte por \$29,300,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.96%, con expiración en 2018. (i)	17,615,151	25,235,031	29,356,414	24,753,895
Préstamo con BANCOMEXT por \$43,404,133, a tasa TIIE (28 días) más 3.25%, con expiración en 2020. (i)	35,249,554	42,838,440	21,287,228	-
Préstamo con BANCOMEXT hasta por \$28,601,446, a tasa TIIE más 3.25%, con expiración en 2020. (i)	26,354,375	28,094,217	16,564,008	-

	2012	2011	2010	1 de enero de 2010
Préstamo con Santander por \$26,039,905, a tasa TIIE (28 días) más 4.00%, con expiración en 2018. (iii)	20,661,327	22,804,270	24,786,469	28,177,922
Préstamo con Scotiabank por \$30,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 3.50%, con expiración en 2015. (i)	25,235,383	27,115,163	29,048,541	29,483,559
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,331,922, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	31,726,689	34,502,854	-	-
Préstamo con BANCOMEXT por \$42,405,101, a tasa TIIE (28 días) más 3.25% con expiración en 2021. (i)	38,441,011	41,367,272	-	-
Préstamo con BANCOMEXT por \$39,305,629, a tasa TIIE (28 días) más 3.25%, con expiración en 2021. (i)	38,479,813	38,349,378	-	-
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	28,824,297	29,330,282	-	-
Préstamo con Scotiabank por \$28,880,000, a tasa TIIE (28 días) más 3.30%, con expiración en 2016. (i)	26,269,401	28,164,723	-	-
Préstamo con International Finance Corporation por \$191,000,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.665% con expiración en 2022. (i)	182,781,923	-	-	-
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,133,148, a tasa TIIE (28 días) más 3.3%, con expiración en 2022. (i)	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 (v) (6 meses) más 4.70%, con expiración en 2023. (iii)	60,118,216	-	-	-
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,925,492, a tasa TIIE (28 días) más 2.33%, con expiración en 2022. (i)	35,264,616	-	-	-
Préstamo con Corp Banca por PCh 1,070,364,637, a tasa fija de 8.05%, con expiración en 2014. (iv)	28,920,957	-	-	-

	2012	2011	2010	1 de enero de 2010
Préstamo con Corp Banca por PCh 950,357,926, a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2014. (iv)	25,723,716	-	-	-
Préstamo con Corp Banca por PCh 529,311,540, a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2014. (iv)	14,327,086	-	-	-
Préstamo con Actinver por \$40,000,000, con garantía prendaria, a tasa fija TIE (28 días) más 2.5%, con expiración en 2015. (i)	39,782,134	-	-	-
Intereses por pagar	<u>9,021,096</u>	<u>5,387,509</u>	<u>3,618,759</u>	<u>3,618,649</u>
Total	<u>1,712,239,543</u>	<u>1,105,164,942</u>	<u>740,227,036</u>	<u>648,952,661</u>
Menos porción circulante de los préstamos bancarios	<u>(86,688,414)</u>	<u>(55,844,496)</u>	<u>(55,893,714)</u>	<u>(42,032,479)</u>
Porción a largo plazo	<u>\$1,625,551,129</u>	<u>\$1,049,320,446</u>	<u>\$ 684,333,322</u>	<u>\$ 606,920,182</u>
TIE al cierre de cada periodo	4.8475%	4.8035%	4.8750%	4.9231%

- (i) Amortización trimestral
- (ii) Amortización mensual
- (iii) Amortización semestral
- (iv) Amortización de capital al vencimiento del préstamo
- (v) LIBOR = London Interbank Offered Rate

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, aun 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 2012, 2011 y 2010.

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 \$3,379,044,195, \$3,255,508,846 y \$2,229,773,250 al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, respectivamente.

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.

Al 31 de diciembre de 2011, la Entidad tuvo nuevas líneas de crédito, cuyos montos aún no han sido dispuestos a esa fecha ascienden a \$303,000,000.

Al 31 de diciembre de 2010, la Entidad tuvo nuevas líneas de crédito, cuyos montos aún no han sido dispuestos a esa fecha ascienden a \$27,372,296.

#### 14. Beneficios a los empleados

##### - Beneficios a empleados a corto plazo

	2012	2011	2010	1 de enero de 2010
Participación de los trabajadores en la utilidad (i)	\$ 1,095,672	\$ 887,485	\$ 992,085	\$ 973,619
Bono a empleados (ii)	<u>4,971,620</u>	<u>3,983,613</u>	<u>-</u>	<u>5,252,855</u>
	<u>\$ 6,067,292</u>	<u>\$ 4,871,098</u>	<u>\$ 992,085</u>	<u>\$ 6,226,474</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 2012 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:

	Valuación al 31 de diciembre de			1 de enero de
	2012	2011	2010	2010
	%	%	%	%
Tasa de descuento	6.50	7.62	7.62	7.62
Tasa esperada de incremento salarial	5.50	5.55	5.55	5.55

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:

	2012	2011	2010	1 de enero de 2010
Costo laboral del servicio actual	\$ 362,410	\$ 256,251	\$ 148,610	\$ 194,302
Intereses sobre la obligación (i)	34,724	22,413	25,935	22,343
(Ganancias)/pérdidas actuariales (ii)	<u>170,932</u>	<u>(113,634)</u>	<u>(222,194)</u>	<u>(161,864)</u>
	568,066	165,030	(47,649)	54,781
Saldo inicial del pasivo en el periodo	<u>465,376</u>	<u>300,346</u>	<u>347,995</u>	<u>293,214</u>
Saldo final del pasivo	<u>\$ 1,033,442</u>	<u>\$ 465,376</u>	<u>\$ 300,346</u>	<u>\$ 347,995</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 \$7,694,860 en 2012, \$6,117,808 en 2011 y \$4,451,946 en 2010.

#### **15. 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.

#### **16. Impuestos a la utilidad**

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en proyecciones financieras, la Entidad identificó que las subsidiarias con inmuebles, mobiliario y equipo esencialmente pagarán ISR, por lo tanto, reconocen ISR diferido, las subsidiarias prestadoras de servicios esencialmente pagarán IETU, por lo tanto, reconocen IETU diferido.

- a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2012	2011	2010
ISR:			
Causado	\$ 19,653,970	\$ 8,449,371	\$ 7,086,239
Diferido	<u>(23,596,495)</u>	<u>(12,612,574)</u>	<u>(21,069,029)</u>
	<u>(3,942,525)</u>	<u>(4,163,203)</u>	<u>(13,982,790)</u>
IETU:			
Causado	8,860,390	10,727,469	15,217,511
Diferido	<u>639,982</u>	<u>179,580</u>	<u>(31,283)</u>
	<u>9,500,372</u>	<u>10,907,049</u>	<u>15,186,228</u>
Total	<u>\$ 5,557,847</u>	<u>\$ 6,743,846</u>	<u>\$ 1,203,438</u>

- b. La conciliación de la tasa legal del ISR e IETU y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es como sigue:

Impuesto diferido ISR

	2012	2011	2010
	%	%	%
Tasa legal	30	30	30
Efectos de inflación	(43)	(58)	(52)
No deducibles	1	3	2
Otros	-	-	(83)
IETU	<u>30</u>	<u>65</u>	<u>112</u>
Tasa efectiva	<u>18</u>	<u>40</u>	<u>9</u>

- c. Los principales conceptos que originan el saldo por ISR diferido, son:

	2012	2011	2010	1 de enero de 2010
ISR diferido activo:				
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 71,974,604	\$ 69,982,040	\$ 53,412,700	\$ 35,271,640
Estimación para cuentas de cobro dudoso	211,410	37,097	208,548	61,818
Pasivos acumulados y provisiones	9,524,625	7,761,211	5,833,695	6,972,148
Instrumentos financieros derivados	(2,420)	1,200,125	1,151,362	-
Otros, neto	<u>240,588</u>	<u>355,083</u>	<u>328,844</u>	<u>-</u>
ISR diferido activo	<u>81,948,807</u>	<u>79,335,556</u>	<u>60,935,149</u>	<u>42,305,606</u>
ISR diferido pasivo:				
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(303,473,577)	(325,575,467)	(320,898,537)	(336,783,657)
Pagos anticipados	<u>(3,862,012)</u>	<u>(3,459,090)</u>	<u>(2,380,755)</u>	<u>(111,733)</u>
ISR diferido pasivo	<u>(307,335,589)</u>	<u>(329,034,557)</u>	<u>(323,279,292)</u>	<u>(336,895,390)</u>
ISR diferido pasivo	<u>\$ 225,386,782</u>	<u>\$ 249,699,001</u>	<u>\$ 262,344,143</u>	<u>\$ 294,589,784</u>



d. Los principales conceptos que originan el saldo del activo por IETU diferido, al 31 de diciembre, son:

	2012	2011	2010	1 de enero de 2010
IETU diferido activo:				
Cuentas por pagar	\$ 1,428,818	\$ 1,173,240	\$ 1,419,491	\$ 1,161,799
Nómina y contribuciones laborales	1,408,662	471,526	270,828	221,662
Beneficios a empleados	<u>2,452,723</u>	<u>1,385,569</u>	<u>1,214,375</u>	<u>993,919</u>
IETU diferido activo	<u>5,290,203</u>	<u>3,030,335</u>	<u>2,904,694</u>	<u>2,377,380</u>
IETU diferido pasivo:				
Cuentas por cobrar	(4,418,509)	(1,686,765)	(1,317,906)	(939,815)
Pagos anticipados	<u>(198,421)</u>	<u>(25,604)</u>	<u>(89,241)</u>	<u>-</u>
IETU diferido pasivo	<u>(4,616,930)</u>	<u>(1,712,369)</u>	<u>(1,407,147)</u>	<u>(939,815)</u>
IETU diferido activo	<u>\$ 673,273</u>	<u>\$ 1,317,966</u>	<u>\$ 1,497,547</u>	<u>\$ 1,437,565</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 2012, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2013	\$ 1,679,945
2015	99,512
2016	3,451,103
2017	12,289,755
2018	29,914,515
2019	46,980,980
2020	62,971,366
2021	54,046,563
2022	<u>53,926,787</u>
	<u>\$ 265,360,526</u>

Los créditos fiscales por pérdidas de IETU generan un activo por impuestos diferidos que no se reconoce contablemente debido a la incertidumbre de su recuperación. El importe de dicho activo para 2012, 2011 y 2010 es de \$259,838,998, \$243,617,101 y \$161,922,205, respectivamente.

## 17. Adquisición de inversiones

### a. Participaciones no controladoras adquiridas

- En octubre de 2010 se adquirió el 50% remanente de la subsidiaria Impulsora Plaza Guadalajara, S.A. de C.V. La adquisición resultó en un exceso al valor contable por \$21,374,458.

- En noviembre de 2010 se adquirió el 50% remanente de la subsidiaria Impulsora Plaza Lerma, S.A. de C.V. La adquisición resultó en un exceso al valor contable por \$20,134,417.
- En 2010 la Entidad realizó aportaciones adicionales de capital a Grupo Inmobiliario Rosetta, S.A. de C.V., lo que diluyó la participación no controladora en la cantidad de \$3,349,255.
- 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 abril del 2011 la Entidad adquirió el 50% de las acciones de Rivera del Mar, S.A. de C.V., así como el control del negocio, como se puede apreciar en los valores mostrados en la siguiente tabla, la diferencia entre el valor razonable de los activos adquiridos y la contraprestación entregada de \$3,184,753 fue reconocida como una ganancia.

El valor razonable de los activos netos adquiridos, se presentan a continuación:

	Rivera del Mar, S.A. de C.V. Saldos al 31 de marzo de 2011
Activo circulante	\$ 2,400,460
Activo fijo	<u>63,496,894</u>
Total de activos	<u>65,897,354</u>
Pasivo circulante	\$ (1,470,252)
Activos netos adquiridos	<u>\$ 64,427,102</u>

*Valor razonable de la contraprestación pagada y de la participación no controladora*

	2011
Contraprestación pagada en efectivo	\$ 28,818,745
Valor razonable de la participación no controladora	<u>32,423,604</u>
	<u>\$ 61,242,349</u>

El resultado del ejercicio al 31 de diciembre de 2011, incluye una pérdida de \$134,776 generada por el negocio adquirido desde la fecha de adquisición.

## 18. 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 13 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 19).

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. 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:

	2012	2011	2010
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 86,688,414	\$ 55,844,496	\$ 55,893,714
Préstamos bancarios	1,625,551,129	1,049,320,446	684,333,322
(-) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(555,008,607)</u>	<u>(571,182,858)</u>	<u>(896,108,215)</u>
Deuda neta	<u>1,157,230,936</u>	<u>533,982,084</u>	<u>(155,881,179)</u>
Capital contable	3,256,961,296	3,169,516,818	3,029,804,030
Utilidad de operación	122,938,990	68,413,620	78,837,791
Depreciación	144,498,459	107,750,834	89,248,232
Gastos por intereses	97,480,643	81,348,615	68,050,430
Flujo neto de operación (utilidad de operación más depreciación)	267,437,449	176,164,454	168,086,023
Índices:			
Flujo neto de operación /Gasto por Intereses (i)	2.7	2.2	2.5
Deuda neta / Flujo neto de operación (ii)	4.3	3.0	(0.9)
Apalancamiento	0.5	0.4	0.2

- (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 endendamiento de la Entidad relativo a la generación de flujo.

b. *Categorías de instrumentos financieros*

	2012	2011	2010	1 de enero de 2010
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 555,008,607	\$ 571,182,858	\$ 896,108,215	\$ 227,174,000
Valor razonable con cambios a través de resultados				
Instrumentos financieros derivados	344,011	2,700,072	2,195,695	1,698,120
Préstamos y cuentas por cobrar				
Cuentas por cobrar	43,325,018	32,198,982	22,298,564	22,944,329
<b>Pasivos financieros</b>				
Valor razonable con cambios a través de resultados				
Instrumentos financieros derivados	262,888	1,183,610	2,380,360	3,353,496
Otros				
Cuentas por pagar a proveedores	47,750,622	38,410,803	25,770,082	27,793,879
Préstamos bancarios e intereses acumulados a costo amortizado	1,712,239,543	1,105,164,942	740,227,036	648,952,661

c. *Objetivos de la administración del riesgo financiero*

La Tesorería corporativa y el equipo de planeación financiera de la Entidad coordina para todas la 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 económicas. 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 *cobertura* (CAPS) de tasa de interés.

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 neteo 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:

	2012	2011	2010	1 de enero de 2010
Activos financieros en dólares estadounidenses	3,624,233	14,671,217	47,370,088	11,638,331
Pasivos financieros en dólares estadounidenses	<u>(4,686,583)</u>	<u>(5,790,113)</u>	<u>(6,173,070)</u>	<u>(6,363,275)</u>
Exposición neta	<u>US\$ (1,062,350)</u>	<u>US\$ 8,881,104</u>	<u>US\$41,197,018</u>	<u>US 5,275,056</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:

	2012	31 de diciembre de 2011	2010	1 de enero de 2010	5 de Abril de 2013
Dólar estadounidense, bancario	12.9880	13.9787	12.3817	13.0437	12.3197
Peso Chileno	36.7341	37.0817	37.2882	38.0163	38.1543
Colón (Costa Rica)	39.1284	36.6157	39.8894	41.7482	39.6710
Peso Colombiano	136.1433	138.9757	157.429	154.702	148.248

- *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 solo se presenta por la exposición dólar/peso mexicano. La Entidad considera que una variación razonable entre dichas monedas sería de 1.21, 1.82, y 1.02 pesos por dólar en 2012, 2011 y 2010, respectivamente. Las variaciones anteriormente referidas hubieran incrementado o disminuido el efecto en las pérdidas y ganancias en +/- \$ 1,285,445, +/- \$ 16,163,609 y +/- \$ 42,020,958 pesos para 2012, 2011 y 2010, 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 esta 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 +/- \$157,794 para 2012 y +/- \$ 403,598 para 2011. En 2010 la Entidad no tuvo inversiones en operaciones extranjeras por ello no se presenta sensibilidad.

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
2012	0.50%	\$ 4,065,032
2011	0.25%	4,305,443
2010	0.25%	3,667,218

- **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 nocional 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 trimestralmente. La tasa variable de los *swaps* de tasa de interés es la tasa THIE. La Entidad pagará la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable sobre una base neta.

Ninguno de los contratos *swap* de tasa de interés por medio de los cuales se intercambian los importes de intereses a la tasa variable por importes de intereses a la tasa fija, están designados como coberturas.

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 13 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 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	<u>262,888</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>262,888</u>
	<u>\$ 248,114,948</u>	<u>\$ 967,219,018</u>	<u>\$ 1,122,888,179</u>	<u>\$ 2,338,222,145</u>
<b>31 de diciembre de 2011</b>				
Sin intereses	\$ 38,410,803	\$ -	\$ -	\$ 38,410,803
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 7.57%	142,443,015	794,408,333	696,612,532	1,633,463,880
Instrumentos financieros derivados	<u>1,183,610</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,183,610</u>
	<u>\$ 182,037,428</u>	<u>\$ 794,408,333</u>	<u>\$ 696,612,532</u>	<u>\$ 1,673,058,293</u>

	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2010</b>				
Sin intereses	\$ 25,770,082	\$ -	\$ -	\$ 25,770,082
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 7.63%	111,562,861	622,424,263	376,483,396	1,110,470,520
Instrumentos financieros derivados	<u>2,380,360</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,380,360</u>
	<u>\$ 139,713,303</u>	<u>\$ 622,424,263</u>	<u>\$ 376,483,396</u>	<u>\$ 1,138,620,962</u>

h. **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:

	2012		2011		2010	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios e intereses	\$1,712,239,543	\$1,695,708,362	\$1,105,164,942	\$1,260,267,616	\$740,227,036	\$829,136,540

- **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 derivadas 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 3.

- **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.



## 19. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2012, 2011, 2010, las acciones que integran el capital social, son:

	Series	Acciones
	Serie A	100
	Serie B	<u>61,751,337</u>
Total		<u>61,751,437</u>

Al 1 de enero de 2010, las acciones que integran el capital social, son:

	Series	Acciones
	Serie A	100
	Serie B	<u>46,845,817</u>
Total		<u>46,845,917</u>

El capital social histórico asciende a \$716,942,825, 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 Sociedades 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 sociedad 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.

Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre, son:

	2012	2011	2010
Cuenta de capital de aportación	\$2,176,734,089	\$2,101,727,029	\$2,024,428,185
Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)	<u>15,244,360</u>	<u>14,677,236</u>	<u>14,137,267</u>
Total	<u>\$2,191,978,449</u>	<u>\$2,116,404,265</u>	<u>\$2,038,565,452</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.

	2012 Centavos por acción	2011 Centavos por acción	2010 Centavos por acción
Utilidad básica por acción	0.3885	0.3481	0.1926

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:

	2012	2011	2010
Resultado del año atribuible a los propietarios de la controladora	\$ <u>23,990,746</u>	\$ <u>21,497,314</u>	\$ <u>9,744,255</u>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	<u>61,751,437</u>	<u>61,751,437</u>	<u>50,572,297</u>

**21. Costos y gastos de operación hotelera**

	2012	2011	2010
Gastos de habitaciones	\$ 131,371,731	\$ 110,694,158	\$ 78,530,533
Nóminas	86,332,663	54,169,793	45,500,354
Gastos de administración y generales	82,942,020	70,639,861	61,606,229
Gastos de promoción y ventas	29,186,232	25,934,842	29,727,573
Gastos de energía	55,507,612	47,772,197	32,705,982
Gastos de mantenimiento	43,454,710	34,395,845	26,849,588
Gastos de predial	4,588,553	4,998,689	3,701,934
Gastos de seguro de daños	4,117,230	3,500,374	4,265,116
Gastos corporativos	16,910,405	16,597,572	7,833,625
Gastos de renta de inmuebles	45,256,089	38,918,510	34,961,323
Otros	<u>2,686,091</u>	<u>2,199,199</u>	<u>-</u>
Total	\$ <u>502,353,336</u>	\$ <u>409,821,040</u>	\$ <u>325,682,257</u>

**22. Gastos de administración y ventas**

	2012	2011	2010
Sueldos y relativos	\$ 87,972,065	\$ 70,205,339	\$ 62,923,455
Comisiones de agencias	5,006,731	3,360,007	2,569,186
Honorarios profesionales y legales	6,444,937	2,547,606	3,827,587
Gastos de viaje	2,417,761	2,061,653	2,061,739
Publicidad	20,054,178	16,124,136	14,288,659
Renta de equipo	5,333,238	4,431,027	4,093,495
teléfonos y comunicaciones	1,765,727	2,322,996	2,195,308
Mantenimiento	1,538,871	2,278,533	2,837,744
Renta de inmuebles	6,495,467	5,738,961	5,590,169
Otros	<u>10,511,860</u>	<u>4,084,749</u>	<u>2,683,093</u>
Total	\$ <u>147,540,835</u>	\$ <u>113,155,007</u>	\$ <u>103,070,435</u>

### 23. Otros gastos

En 2011 este rubro incluye la creación de una reserva por la incertidumbre en la recuperación de \$6,921,135 (898 toneladas de acero) que se compraron en años anteriores y no habían sido surtidas por el proveedor, así como ganancias en la adquisición e intercambios de activos fijos por \$3,184,753 y \$11,478,977, respectivamente. En 2012 y 2011 el remanente de la cuenta se integra por recuperaciones de seguros, pago de multas y recargos relacionadas 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.

No existen transacciones relevantes con partes relacionadas, por lo que no se hacen revelaciones al respecto.

#### *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:

	2012	2011	2010
Beneficios a corto plazo	\$ 43,291,692	\$ 37,989,366	\$ 33,959,472

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 tiene un contrato de arrendamiento donde se ubican las oficinas centrales de la Entidad, con vencimiento en 2011 y la opción de dos prórrogas en forma automática por un período de tres años cada una. En 2011 se ejerció una prórroga por tres años con una renta mensual en dólares estadounidenses. Adicionalmente, se pagará una renta mensual por \$3,055 dólares estadounidenses, como cuota de mantenimiento. La renta se ajustará anualmente en un porcentaje equivalente a la inflación anual que se registre en los Estados Unidos de América.

En enero de 2008 la Entidad celebró otro contrato de arrendamiento de un local adicional para sus oficinas centrales, por un plazo de cinco años a partir de abril de 2008, con una renta mensual en dólares estadounidenses e incrementos anuales en un porcentaje igual a la suma de los índices mensuales de inflación de los Estados Unidos de América, así como una cuota mensual por concepto de mantenimiento.

Adicionalmente, 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 2012, 2011 y 2010 el gasto total por rentas ascendió a:

<u>Pagos reconocidos como gastos</u>	2012	2011	2010
Pagos mínimos de arrendamiento	\$ 44,165,478	\$ 31,980,412	\$ 31,106,441
Pagos contingentes por arrendamientos	<u>7,586,078</u>	<u>12,677,059</u>	<u>9,445,051</u>
	<u>\$ 51,751,556</u>	<u>\$ 44,657,471</u>	<u>\$ 40,551,492</u>
<u>Compromisos de arrendamientos operativos no cancelables</u>	2012	2011	2010
1 año o menos	\$ 42,393,973	44,165,478	\$ 31,980,412
Más de 1 a 5 años	192,310,945	198,014,234	195,993,100
Más de 5 años	<u>216,414,174</u>	<u>260,579,652</u>	<u>297,020,707</u>
	<u>\$ 451,119,092</u>	<u>\$ 502,759,364</u>	<u>\$ 524,994,219</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 2012

Estado de resultados:	Operación Hotelerá	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
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	<u>(14,871,672)</u>	-	<u>(14,871,672)</u>	-	<u>(14,871,672)</u>
Utilidad antes de depreciación:	196,862,211	70,575,238	267,437,449	-	267,437,449
Depreciación	<u>(144,498,459)</u>	-	<u>(144,498,459)</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>

Al 31 de diciembre de 2011

Estado de resultados:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos Totales	\$ 692,772,701	\$ 170,501,251	\$ 863,273,952	\$(148,225,980)	\$ 715,047,972
Costos y gastos totales sin depreciación	(558,047,020)	(113,155,007)	(671,202,027)	148,225,980	(522,976,047)
Utilidad antes de otros gastos operativos no recurrentes y depreciación:	134,725,681	57,346,244	192,071,925	-	192,071,925
Otros gastos y gastos por apertura de hoteles	(15,907,471)	-	(15,907,471)	-	(15,907,471)
Utilidad antes de depreciación:	118,818,210	57,346,244	176,164,454	-	176,164,454
Depreciación	<u>(107,750,834)</u>	<u>-</u>	<u>(107,750,834)</u>	<u>-</u>	<u>(107,750,834)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 11,067,376</u>	<u>\$ 57,346,244</u>	<u>\$ 68,413,620</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 68,413,620</u>

Al 31 de diciembre de 2010

Estado de resultados:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos Totales	\$ 579,395,630	\$ 138,227,407	\$ 717,623,037	\$(114,268,237)	\$ 603,354,800
Costos y gastos totales sin depreciación	(439,950,494)	(103,070,435)	(543,020,929)	114,268,237	(428,752,692)
Utilidad antes de otros gastos operativos no recurrentes y depreciación:	139,445,136	35,156,972	174,602,108	-	174,602,108
Otros gastos y gastos por apertura de hoteles	(6,516,085)	-	(6,516,085)	-	(6,516,085)
Utilidad antes de depreciación:	132,929,051	35,156,972	168,086,023	-	168,086,023
Depreciación	<u>(89,248,232)</u>	<u>-</u>	<u>(89,248,232)</u>	<u>-</u>	<u>(89,248,232)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 43,680,819</u>	<u>\$ 35,156,972</u>	<u>\$ 78,837,791</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 78,837,791</u>

**27. Compromisos**

Al 31 de diciembre de 2012 existen compromisos para la adquisición y construcción de inmuebles como sigue:

- a) Contratos de construcción: \$44,387,103.
- b) Contratos de compra de inmuebles: US\$6,698,450

## 28. Contingencia

Por las operaciones con partes relacionadas podrían surgir diferencias de impuestos si la autoridad fiscal al revisar dichas operaciones considera que los precios y montos utilizados por la Entidad no son equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables.

## 29. Explicación de la transición a IFRS

La fecha de transición de la Entidad a las IFRS es el 1 de enero de 2010. En la preparación de los primeros estados financieros consolidados bajo IFRS, se han aplicado las reglas de transición a las cifras reportadas previamente de conformidad con NIF.

La Entidad aplicó la IFRS 1 en su transición. La IFRS 1 generalmente requiere la aplicación retrospectiva de las normas e interpretaciones aplicables a la fecha del primer reporte. Sin embargo, IFRS 1 permite ciertas exenciones en la aplicación de algunas normas a los periodos anteriores, con el objeto de asistir a las entidades en el proceso de transición.

A la fecha de transición, la Entidad ha aplicado las siguientes excepciones obligatorias de aplicación retrospectiva de IFRS tal como lo requiere IFRS 1. *Otras excepciones obligatorias no fueron aplicables.*

1. ***Cálculo de estimaciones*** – Las estimaciones a la fecha de transición son consistentes con las estimaciones a esa misma fecha bajo las NIF, a menos que existiera evidencia de error en dichas estimaciones.
2. ***Participaciones no controladoras*** – La Entidad aplicó en forma prospectiva ciertos requerimientos de IAS 27 (2008), *Estados financieros consolidados y separados* a partir de la fecha de transición.

La Entidad también ha aplicado las siguientes exenciones voluntarias de aplicación retrospectiva de IFRS tal como lo requiere IFRS 1:

1. ***Exenciones referidas a las combinaciones de negocios*** – La Entidad aplicó la exención de combinaciones de negocios. Por lo tanto, no ha reformulado combinaciones de negocios que ocurrieron antes de la fecha de transición.
2. ***Costo asumido*** – La Entidad aplicó la exención de costo asumido. Por lo tanto, ha elegido utilizar el valor razonable a la fecha de transición como su costo asumido, para algunos inmuebles, y el monto de la revaluación bajo NIF a la fecha de transición como su costo asumido para los demás activos del rubro de Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas.
3. ***Beneficios a empleados*** – La Entidad aplicó la exención de beneficios a empleados. Por lo tanto, reconoció todas las ganancias y pérdidas actuariales acumuladas a la fecha de transición.

Las siguientes conciliaciones proporcionan la cuantificación de los efectos de transición y el impacto en el capital contable a la fecha de transición del 1 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010, y en el resultado integral neto y flujos de efectivo por el periodo de transición del 1 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010, como se muestra a continuación:

### Conciliación de capital contable

	Nota	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2010	1 de enero de 2010
Capital contable conforme a NIF		\$ 2,435,583,866	\$ 2,306,536,330	\$ 1,413,802,570
Revaluación de activos fijos	a)	1,015,101,650	1,015,101,650	1,015,101,650
Depreciación por componentes	b)	(12,478,150)	(5,634,176)	
Reconocimiento de pérdidas y ganancias actuariales de pasivos laborales y cancelación de pasivo por terminación laboral	c)	7,452,164	6,638,933	3,744,943
Cancelación de PTU diferida	d)	(1,044,108)	(497,903)	(816,682)
Ajuste por riesgo de crédito en instrumentos financieros	e)	(4,000,416)	(3,837,872)	(4,597,385)
Re-cálculo de intereses por método de interés efectivo	f)	22,932,243	21,682,345	25,184,429
Combinación de negocios	g)	3,184,753	-	-
Intercambio de activos	h)	11,478,977	-	-
Subtotal		<u>3,478,210,979</u>	<u>3,339,989,307</u>	<u>2,452,419,525</u>
Efecto de impuestos diferidos	i)	<u>(308,694,161)</u>	<u>(310,185,277)</u>	<u>(311,830,104)</u>
Capital contable conforme a IFRS		<u>\$ 3,169,516,818</u>	<u>\$ 3,029,804,030</u>	<u>\$ 2,140,589,421</u>

### Conciliación de la utilidad íntegra consolidada

		2011	2010
(Pérdida) Utilidad neta según NIF		\$ (516,108)	\$ 16,012,519
Transacciones intercompañías	j)	191,919	1,162,208
Depreciación por componentes	b)	(7,035,892)	(6,796,384)
Reconocimiento de las pérdidas o ganancias actuariales por pasivos laborales y cancelación de pasivo por terminación laboral	c)	699,596	2,671,797
Cancelación de PTU diferida	d)	(546,205)	318,779
Ajuste de riesgo de crédito a valuación de instrumentos financieros derivados	e)	(162,544)	759,513
Re-cálculo de intereses por método de interés efectivo	f)	1,249,898	(3,502,086)
Combinación de negocios	g)	3,184,753	-
Intercambio de activos	h)	11,478,977	-
Subtotal		<u>8,544,394</u>	<u>10,626,346</u>
Efecto de impuestos diferidos	i)	<u>1,458,548</u>	<u>1,711,486</u>
Utilidad neta según IFRS		<u>\$ 10,002,942</u>	<u>\$ 12,337,832</u>

	2011	2010
Reconocimiento de las pérdidas o ganancias actuariales por pasivos laborales	113,634	222,194
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	5,979,335	-
Efecto de impuestos diferidos	<u>32,568</u>	<u>(66,658)</u>
Utilidad integral consolidada según IFRS	<u>\$ 16,128,479</u>	<u>\$ 12,493,368</u>

- a) La Entidad valuaba sus activos fijos a costo histórico bajo NIF, a la fecha de transición optó por utilizar “costo asumido” para ciertos terrenos y edificios, evaluándolos a su valor razonable, determinado por valuadores independientes.
- b) La Entidad calculaba la depreciación utilizando porcentajes globales bajo NIF, a partir de la fecha de transición la depreciación se determinó por componentes. La Entidad concluyó que sólo los edificios tienen componentes.
- c) La Entidad reconocía todas las ganancias y pérdidas actuariales de sus pasivos laborales mediante el “método del corredor” bajo NIF, a partir de la fecha de transición las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en el periodo en que surgen como otras partidas de la utilidad integral, neta de efecto de impuesto diferido. A la fecha de transición se reconocieron los efectos de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas no reconocidas a la fecha de transición, en el pasivo por obligaciones laborales. La Entidad también canceló el pasivo por terminación laboral ya que no cumple con las características para ser reconocido como un pasivo bajo IFRS.
- d) La Entidad reconocía un activo por PTU diferida bajo NIF, para efectos de IFRS este activo no cumple con los requisitos para su reconocimiento contable por lo que la Entidad dio de baja el activo reconocido por PTU diferida.
- e) La Entidad valuaba sus instrumentos financieros derivados conforme NIF, dicha valuación no incorpora el ajuste por riesgo de crédito a las valuaciones de sus instrumentos financieros derivados, conforme lo requerido por *IAS 39, Instrumentos Financieros-Reconocimiento y Medición*. Por lo anterior la Entidad recalculó la valuación de sus instrumentos financieros derivados.
- f) La Entidad reconocía los intereses conforme se devengaban bajo NIF, para efectos de IFRS se recalculó conforme al método de interés efectivo requerido por *IAS 39, Instrumentos Financieros-Reconocimiento y Medición*, los intereses devengados por los préstamos bancarios.
- g) La Entidad realizó una adquisición de negocio en la que la contraprestación erogada fue mayor al valor razonable de los activos adquiridos, netos de los pasivos asumidos, dicho efecto fue reconocido reduciendo el valor de los activos bajo NIF, para efectos de IFRS dicho efecto se reclasificó al estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.
- h) La Entidad realizó una compra de derechos fiduciarios 66% del patrimonio de un Fideicomiso del cual ya poseía un 23%. El único activo del Fideicomiso era un terreno. Esta transacción fue contabilizada como una combinación de negocios bajo NIF. Bajo IFRS esta transacción no cumple con las características de una combinación de negocios, es un intercambio de activos el cual generó una ganancia por el diferencial de los activos intercambiados que se registró en el estado de resultados.
- i) La Entidad recalculó y reconoció el impuesto diferido, de acuerdo con la *IAS 12, Impuestos a la utilidad*, con el importe ajustado de los activos y pasivos según las IFRS.
- j) Con el fin de mostrar los resultados de las diferentes operaciones, la Entidad no eliminó ciertas transacciones entre partes relacionadas en sus estados de resultados bajo NIF. En virtud de los criterios establecidos en la *IFRS 10, Estados Financieros Consolidados*, dichas transacciones fueron eliminadas.



Adicional a los ajustes mencionados, otros ajustes fueron aplicados los cuales no impactaron el capital contable total u otras partidas integrales. Al 31 de Diciembre de 2007 la Entidad reconoció bajo NIF los efectos de inflación en sus activos y capital. Para efectos de IFRS los efectos de inflación son reconocidos sólo cuando el ambiente en el que la Entidad opera se considera hiperinflacionario y por tanto se reconocen los efectos correspondientes cuando la inflación acumulada de tres años es cercana o mayor al 100%, entre otros factores. México dejó de tener una economía hiperinflacionaria en 1997. Por lo que la Entidad eliminó los efectos de inflación de 1997 a 2007 de las cuentas de capital, registrando el impacto como un incremento en utilidades acumuladas a la fecha de transición. No existe impacto en el capital contable consolidado. Los efectos de inflación reconocidos en activos de larga duración no fueron eliminados, debido a que fueron considerados como parte del costo de dichos activos a la fecha de transición, usando la excepción de costo asumido bajo la IFRS I.

Bajo NIF, la Entidad presentaba los efectos de otras partidas integrales dentro del estado de variaciones al capital contable. Bajo IFRS, estos efectos son presentados en un solo estado con utilidad neta, o en un estado separado. La Entidad optó por presentar otras partidas integrales en un solo estado de partidas integrales.

Los ajustes anteriores no tuvieron impacto en los flujos de efectivo de la entidad.

#### **Otras diferencias en presentación**

Por requisitos de presentación de IFRS las partidas de otros ingresos que se presentaban según NIF después de la utilidad de operación, se presentan conforme a IFRS como parte del subtotal utilidad de operación.

#### **30. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa**

- a. El 14 de 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.
- b. El 15 de marzo de 2013, se celebró un convenio de inversión a través del cual en la subsidiaria Promotora Hotelera City Express, S.A. de C.V., se incrementó su capital social en la parte variable por \$386,772,104 debido a la incorporación de nuevos accionistas.

#### **31. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 5 de abril de 2013, 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.

\* \* \* \* \*

# CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ

PASEO DE LOS TAMARINDOS 60  
BOSQUE DE LAS LOMAS  
05120 MÉXICO, D.F., MÉXICO  
T. +52 (55) 4748 0600 | F. +52 (55) 4748 0690

TORRE COMERCIAL AMÉRICA  
PASEO DE SAN PATRICIO 111-1802  
VALLE ORIENTE  
66269 GARZA GARCÍA, N.L., MÉXICO  
T. +52 (81) 8363 4221 | F. +52 (81) 8363 5102

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

LUIS J. CREEL LUJÁN †

CARLOS A. CREEL CARRERA  
JORGEL TORRES BENÍTEZ  
ALFONSO GARCÍA-MINGO  
CARLOS AIZA HADDAD  
JAVIER PORTAS LEDESMA  
JEAN MICHEL ENRÍQUEZ DAHLHAUS  
LUIS GERARDO GARCÍA SANTOS COY  
JOSÉ RUIZ LÓPEZ  
GIOVANNI RAMÍREZ GARRIDO  
SANTIAGO SEPÚLVEDA YTURBE  
CARLOS DE ICАЗA ANEIRÓS

SAMUEL GARCÍA-CUÉLLAR S.  
CONSEJERO

JUAN IGNACIO TEJEDO MOREIRA  
CARLOS DEL RÍO SANTISO  
LEONEL PEREZNIETO DEL PRADO  
PEDRO VELAŞCO DE LA PEÑA  
FRANCISCO MONTALVO GÓMEZ  
EDUARDO GONZÁLEZ IRIÁS  
CARLOS ZAMARRÓN ONTIVEROS  
RODRIGO CASTELAZO DE LA FUENTE  
CARLOS EDUARDO MARTÍNEZ RICO  
JORGE MONTAÑO VALDÉS

Teléfono Directo:

(52) (55) 4748-0602

Correo Electrónico:

[jean.michel.enriquez@creel.mx](mailto:jean.michel.enriquez@creel.mx)

10 de junio de 2013

Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
Dirección General de Emisoras Bursátiles  
Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7  
Colonia Guadalupe Inn  
01020 Distrito Federal, México

Atención: C.P. María de Lourdes Abán Sánchez  
Dirección General de Emisiones Bursátiles

Hacemos referencia a (i) la oferta pública inicial primaria de ciertas Acciones (según dicho término se define más adelante) de nueva emisión representativas del capital social de Hoteles City Express, S.A.P.I. de C.V. ("HCE", la "Sociedad" o la "Emisora"), que la Emisora busca realizar en los Estados Unidos Mexicanos ("México") a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV"), (ii) la oferta pública secundaria de ciertas Acciones del capital social de la Sociedad, propiedad de Luis Eduardo Barrios Sánchez, Harald Feldhaus Herrmann, Juan Luis Elek Klein, Rafael Moreno Valle Suárez, Rafael Moreno Valle Rosas, Armando J. García Segovia, Alberto Ignacio Sánchez Palazuelos, Jorge García Segovia, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez, Luis Emilio Azcárraga Pérez, Claudia del Carmen Azcárraga Bortoni, Mauricio Román Azcárraga Bortoni, Carlos Bracho González, Stefan Maldonado Sent, Oliver Carlos Maldonado Sent, Melanie Gisela Maldonado Sent, Gerardo Andrés López Angulo, Daniela Cristina López Angulo, Bárbara Verónica López Angulo, Fideicomiso No. 851-00587, ALAC Belgium Holding Company NV, International Finance Corporation, Vaarn BVBA, Jardenne Corporation, S.à r.l., Wamex Participaciones, S.A.P.I. de C.V., Multinational Industrial Fund II, L.P., el Fideicomiso Irrevocable Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número F/00618, Víctor Zorrilla Vargas



y Joel Zorrilla Vargas (conjuntamente, los "Accionistas Vendedores"), que los Accionistas Vendedores buscan realizar en México a través de la BMV, y (iii) la oferta privada primaria de ciertas Acciones por parte de la Emisora en los Estados Unidos de América, al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 (*U.S. Securities Act of 1933*) de ese país (la "Ley de Valores de 1933") y en otros países, al amparo del Reglamento S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables en cada uno de los países donde se realizará dicha oferta (la "Oferta").

En relación con la porción mexicana de la Oferta, la Emisora ha solicitado nuestra opinión como abogados externos y, en tal carácter, hemos revisado exclusivamente la documentación e información proporcionada por la Emisora que se señala más adelante, con el fin de rendir una opinión al respecto para los efectos previstos en el artículo 85, fracción IV y 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y en el artículo 2, fracción I, inciso (h) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones") emitidas por esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"). En consecuencia, el alcance de esta opinión se limita exclusivamente a la validez y exigibilidad bajo dicha ley de los actos a que más adelante nos referimos. Para efectos de la presente opinión, hemos examinado únicamente lo siguiente:

(A) Respecto la debida constitución y existencia legal de HCE:

(i) Copia certificada de la escritura pública número 6,162, de fecha 16 de abril de 2002, otorgada ante la fe del Lic. Francisco I. Hugues Vélez, Notario Público No. 212 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito el 26 de abril de 2002 en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 288,399, mediante la cual se constituyó la Emisora.

(ii) Copia certificada de la escritura pública número 11,002, de fecha 23 de octubre de 2007, otorgada ante la fe del Lic. Antonio Andere Pérez Moreno, Notario Público número 231 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito el 16 de noviembre de 2007 en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 288,399, mediante la cual la Emisora adoptó la modalidad de Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable de conformidad con la LMV, y modificó su denominación a Hoteles City Express, S.A.P.I. de C.V.



# CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ

- 3 -

(iii) Copia certificada de la escritura pública número 14,524, de fecha 6 de octubre de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Antonio Andere Pérez Moreno, Notario Público No. 231 del Distrito Federal, mediante la cual la Emisora reformó íntegramente sus estatutos sociales.

(iv) Copia certificada de la escritura pública número 16,604, de fecha 3 de julio de 2012, otorgada ante la fe del Lic. Antonio Andere Pérez Moreno, Notario Público No. 231 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito el 2 de octubre de 2012 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 288,399, mediante la cual la Emisora reformó la cláusula Trigésimo Segunda de sus estatutos sociales relativa a la composición de su consejo de administración.

(v) Copia certificada de la escritura pública número 17,749, de fecha 27 de mayo de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Antonio Andere Pérez Moreno, Notario Público No. 231 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito el 29 de mayo de 2013 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 288,399, la cual contiene la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de HCE de fecha 10 de abril de 2013, mediante la cual se aprobó, entre otros asunto, sujeto a ciertas condiciones, las cuales se cumplieron con la celebración de la Asamblea de Accionistas de la Oferta (según dicho término se define a continuación), el aumento de capital y la emisión de las acciones correspondientes para ser mantenidas en tesorería para llevar a cabo y consumir la Oferta (la "Asamblea de Accionistas de Aumento").

(vi) Copia certificada de la escritura pública número 17,750, de fecha 27 de mayo de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Antonio Andere Pérez Moreno, Notario Público No. 231 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito el 29 de mayo de 2013 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 288,399, la cual contiene la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de HCE de fecha 22 de mayo de 2013, mediante la cual se aprobó y /o ratificó, según sea el caso, entre otros asuntos, los enlistados a continuación (la "Asamblea de Accionistas de la Oferta" y conjuntamente con la Asamblea de Accionistas de Aumento las "Asambleas de Accionistas"):

a) la autorización para solicitar la inscripción de la totalidad de las acciones ordinarias, nominativas, de libre suscripción, Serie Única, sin expresión de valor nominal representativas del capital social de HCE (las

“Acciones”) en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) y su listado en la BMV, así como la autorización para realizar cualquier otro registro o gestión que sea necesaria para llevar a cabo la Oferta;

b) la reforma total de los estatutos sociales de la Emisora a efecto de adecuar los mismos a las disposiciones establecidas en la LMV y en las Disposiciones;

c) el aumento de capital y la emisión de las acciones correspondientes para ser mantenidas en tesorería para llevar a cabo y consumir la Oferta;

d) la conversión y/o reclasificación de la totalidad de las Acciones;

e) una división (*split*) de la totalidad de las Acciones, ya sea que las mismas estén en circulación y/o se encuentren depositadas en la tesorería de la Sociedad, mediante la emisión y posterior entrega a los accionistas, libre de pago, de 3 (tres) nuevas acciones por cada una de las acciones de las que sean titulares.

(B) Respecto al apego de los estatutos sociales de HCE a lo previsto por la LMV y las Disposiciones: Los estatutos sociales aprobados por la Asamblea de Accionistas de la Oferta (los “Estatutos Sociales Modificados”).

(C) Respecto a la validez jurídica de los acuerdos de los órganos competentes que, en su caso, aprueben la emisión y la Oferta: Las Asambleas de Accionistas.

(D) Respecto la validez jurídica de las Acciones y su exigibilidad en contra de HCE, así como de las facultades de quienes las suscriban, al momento de su emisión:

(i) Los proyectos de los títulos que ampararán las Acciones de la Sociedad.

(ii) Los Estatutos Sociales Modificados aprobados por la Asamblea de Accionistas de la Oferta.

(iii) La Constancia del Secretario del Consejo de Administración de HCE relativa a la integración del capital social de HCE en términos del Anexo D de las Disposiciones.

En nuestra revisión de los documentos antes mencionados, hemos asumido, sin verificación alguna, que (a) que las Asambleas de Accionistas referidas en la secciones



(v) y (vi) del párrafo (A) anterior, fueron debidamente convocadas; (b) los hechos descritos en las Asambleas de Accionistas son ciertos y precisos, y que los mismos sucedieron tal y como en cada una de ellas se describe, (c) los estatutos sociales de HCE y sus reformas que revisamos, descritos en las secciones (iii) y (iv) del párrafo (A) anterior, se encuentran vigentes en sus términos, no han sido modificados de manera alguna y, se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del domicilio social de la Emisora en los casos en los que sea así requerido por la legislación aplicable; (d) los proyectos de los títulos que ampararán las Acciones, referidos en la sección (i) del párrafo (D) anterior, serán suscritos sustancialmente en los términos de los proyectos que revisamos y de conformidad a los requisitos establecidos en los estatutos sociales de la Emisora y en la legislación aplicable; (e) la Emisora no ha revocado, limitado o modificado de manera alguna las facultades otorgados a sus apoderados; y (f) los documentos que nos fueron entregados como copias certificadas, fotocopias o facsimilares son copias fieles de su original.

Con base en lo anterior, y sujeto a los comentarios y calificaciones descritos más adelante, y habiendo considerado aquellas cuestiones de ley que hemos estimado necesarias, somos de la opinión que:

(i) HCE es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable debidamente constituida y legalmente existente conforme a la LMV y la Ley General de Sociedades Mercantiles, y una vez que se cumpla con la condición suspensiva establecida en la Asamblea de Accionistas de la Oferta consistente en que la Comisión autorice la Oferta y la inscripción de las Acciones en el RNV, estará debidamente constituida y legalmente existente como una sociedad anónima bursátil de capital variable.

(ii) Los Estatutos Sociales Modificados de HCE, como se aprobaron en la Asamblea de Accionistas de la Oferta, se apegan a lo previsto en la LMV y las Disposiciones.

(iii) Las resoluciones de las Asambleas de Accionistas fueron válidas al momento de ser adoptadas y, en su caso, surtirán efectos al momento de cumplirse las condiciones suspensivas establecidas en cada una de dichas Asambleas de Accionistas.

(iv) Asumiendo que (a) la Comisión autoriza la inscripción en el RNV de las Acciones; y (b) los títulos que ampararán las Acciones de la Emisora son suscritos por Luis Eduardo Barrios Sánchez y Armando J. García Segovia, como miembros del Consejo de Administración de la Emisora, las Acciones serán válidamente emitidas y los derechos inherentes a las mismas serán exigibles en contra de la Emisora.

(v) Los títulos de acciones que ampararán las Acciones de la Sociedad son jurídicamente válidos y exigibles frente a HCE, en términos de los Estatutos Sociales Modificados de HCE que forman parte de la Asamblea de Accionistas de la Oferta y que tanto Luis Eduardo Barrios Sánchez como Armando J. García Segovia, ambos miembros del Consejo de Administración de HCE, que firman los títulos de acciones que ampararán las Acciones de la Sociedad, tienen las facultades necesarias para suscribir dichos títulos en su calidad de miembros del Consejo de Administración.

La presente opinión se emite única y exclusivamente con base en las leyes de México en vigor a la fecha de la misma. Para la elaboración de la presente opinión no efectuamos ningún tipo de análisis, investigación, examen o averiguación sobre la Emisora, ni respecto de su estado contable, fiscal o de cualquier otra naturaleza, ni obtuvimos ni revisamos ningún certificado, constancia o documento (incluyendo cartas poder o folios mercantiles) distinto a los expresamente señalados en los incisos anteriores.

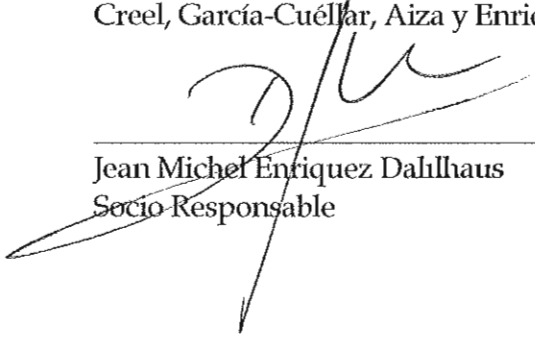
Esta opinión se emite a ésta Comisión respecto de la Oferta, exclusivamente para los efectos previstos en los Artículos 85, fracción IV y 87, fracción II de la LMV y el Artículo 2, fracción I, inciso h) de las Disposiciones.

La presente opinión se emite únicamente con base en hechos a la fecha de la misma, y en este acto nos deslindamos de cualquier obligación o responsabilidad de actualizar o modificar la opinión o de informarles de cualquier cambio de hechos o circunstancias, incluyendo sin limitación alguna, reformas de ley o hechos aplicables a la Sociedad, que tengan verificativo en cualquier tiempo posterior a la fecha de la presente opinión.

La presente opinión sustituye en su integridad, y deja sin efectos, a la opinión de fecha 7 de junio de 2013 entregada a esa Comisión.

Atentamente,

Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enriquez, S.C.



Jean Michel Enriquez Dalilhaus  
Socio Responsable

**HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.**

Domicilio: México, Distrito Federal  
Duración: Indefinida  
Capital Mínimo Fijo: \$50,000.00 M.N.  
Capital Variable: Ilimitado

El presente título se expide para su depósito en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en términos y para los efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, y ampara 300 (trescientas) acciones ordinarias, nominativas, de libre suscripción, Serie Única, íntegramente suscritas y pagadas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad").

La Sociedad se constituyó mediante escritura pública número 6,162 de fecha 16 de abril de 2002, otorgada ante la fe del Lic. Francisco I. Hugues Vélez, Notario Público No. 212 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito el 26 de abril de 2002 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 288,399.

Mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 22 de mayo de 2013, la Sociedad adoptó la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable y cambió su denominación a HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V., como consta en la escritura pública número 17,750 de fecha 27 de mayo de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Antonio Andere Pérez Moreno, titular de la Notaría Pública número 231 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito el 29 de mayo de 2013 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 288,399.

"La Sociedad es de nacionalidad mexicana. Todo extranjero que en el acto de la constitución de la Sociedad o en cualquier tiempo ulterior adquiera un interés o participación, se considerará por ese simple hecho como mexicano, respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en considerarse como nacional respecto a las acciones que adquiera o de las que sea titular, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de los que sea titular la Sociedad, o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la Sociedad con autoridades mexicanas, y a no invocar, por lo mismo, la protección de su gobierno, bajo la pena en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la nación mexicana."

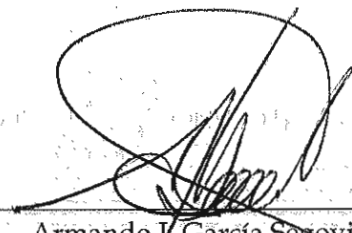
México, Distrito Federal, a 12 de junio de 2013





**L BARRIOS**

Luis Eduardo Barrios Sánchez  
Presidente del Consejo de Administración  
de la Sociedad



Armando J. García Segovia  
Miembro del Consejo de Administración  
de la Sociedad

**HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.**

Domicilio: México, Distrito Federal  
Duración: Indefinida  
Capital Mínimo Fijo: \$50,000.00 M.N.  
Capital Variable: Ilimitado

El presente título se expide para su depósito en S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en términos y para los efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, y ampara 278'771,103 (doscientas setenta y ocho millones setecientas setenta y un mil ciento tres) acciones ordinarias, nominativas, de libre suscripción, Serie Única, sin expresión de valor nominal, mismas que quedarán depositadas en la tesorería para ser puestas en circulación mediante su pago en efectivo, de tal manera que las acciones liberadas corresponderán al número de las que sean íntegramente suscritas y pagadas, las cuales son representativas del capital social de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad").

La Sociedad se constituyó mediante escritura pública número 6,162 de fecha 16 de abril de 2002, otorgada ante la fe del Lic. Francisco I. Hugues Vélez, Notario Público No. 212 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito el 26 de abril de 2002 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 288,399.

Mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 22 de mayo de 2013, la Sociedad adoptó la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable y cambió su denominación a HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V., como consta en la escritura pública número 17,750 de fecha 27 de mayo de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Antonio Andere Pérez Moreno, titular de la Notaría Pública número 231 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito el 29 de mayo de 2013 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 288,399.

"La Sociedad es de nacionalidad mexicana. Todo extranjero que en el acto de la constitución de la Sociedad o en cualquier tiempo ulterior adquiera un interés o participación, se considerará por ese simple hecho como mexicano, respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en considerarse como nacional respecto a las acciones que adquiera o de las que sea titular, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de los que sea titular la Sociedad, o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la Sociedad con autoridades mexicanas, y a no invocar, por lo mismo, la protección de su gobierno, bajo la pena en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la nación mexicana."

México, Distrito Federal, a 12 de junio de 2013





L. BARRIOS

Luis Eduardo Barrios Sánchez  
Presidente del Consejo de Administración  
de la Sociedad

Armando J. García Segovia  
Miembro del Consejo de Administración  
de la Sociedad