

FOLLETO INFORMATIVO DEFINITIVO. Los valores a que se refiere el presente folleto informativo han sido inscritos en el Registro Nacional de Valores, y no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN FORZOSA (LA “OFERTA”) QUE REALIZA TURISMO VALLARTA II, S.A. DE C.V. (INDISTINTAMENTE, “TVII” O EL “OFERENTE”), POR HASTA 12’354,083 ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, LIBERADAS, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, SERIE “B”, REPRESENTATIVAS DEL 2.49% DEL CAPITAL SOCIAL EN CIRCULACIÓN DE CONSOCRIO HOGAR, S.A.B. DE C.V. (INDISTINTAMENTE, “HOGAR” O LA “EMISORA”).



MONTO TOTAL DE LA OFERTA Hasta \$37’679,953.15 (treinta y siete millones seiscientos setenta y nueve mil novecientos cincuenta y tres pesos 15/100 M.N.)

El Oferente ofrece comprar, al precio de adquisición a que se hace referencia más adelante, de conformidad con las disposiciones y en los términos que se establecen en este Folleto Informativo, hasta 12’354,083 acciones ordinarias, nominativas, liberadas, sin expresión de valor nominal, Serie “B”, representativas del 2.49% del capital social en circulación de Hogar.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Folleto Informativo tendrán el significado que se les atribuye en el Glosario de Términos y Definiciones del presente Folleto Informativo.

Características de la Oferta:

Nombre del Oferente:	Turismo Vallarta II, S.A. de C.V.
Nombre de la Emisora:	Consorcio Hogar S.A.B. de C.V.
Clave de Pizarra de la Emisora:	HOGAR
Número de Acciones representativas del capital social de la Emisora:	497,101,785
Número de Acciones a adquirir y características de las mismas:	Hasta 12’354,083 acciones ordinarias, nominativas, liberadas, sin expresión de valor nominal, Serie “B” del capital social de Hogar.

Porcentaje del capital social de la Emisora que representan las Acciones objeto de la Oferta:	2.49%
Precio de Adquisición:	\$3.05 (tres pesos 05/100 M.N.) por Acción.
Monto total de la Oferta:	\$37'679,953.15 (treinta y siete millones seiscientos setenta y nueve mil novecientos cincuenta y tres pesos 15/100 M.N.)
Periodo de la Oferta:	Del 30 de junio al 28 de julio del 2016 (el " <u>Periodo de la Oferta</u> "), en el entendido que el Periodo de la Oferta podrá ser prorrogado en los términos descritos en este Folleto Informativo.
Fecha de Vencimiento de la Oferta:	28 de julio del 2016, salvo que el periodo de la Oferta sea prorrogado, en cuyo caso, la Fecha de Vencimiento de la Oferta será el día en que venza la última prórroga.
Fecha de Registro en BMV:	1 de agosto del 2016 (la " <u>Fecha de Registro</u> "), en el entendido que el Periodo de la Oferta podrá prorrogarse en términos de lo descrito en este Folleto Informativo, en cuyo caso dicha Fecha de Registro se modificará.
Fecha de Liquidación:	3 (tres) Días Hábiles después de la Fecha de Registro es decir, el 4 de agosto del 2016, salvo que el periodo de la Oferta sea prorrogado.
Fecha de Publicación de los Resultados de la Oferta:	El Día Hábil inmediato posterior a la Fecha de Vencimiento de la Oferta se hará del conocimiento del público a través de los sistemas de la BMV el resultado de la oferta.
Procedimiento para Participar en la Oferta:	Durante el Periodo de la Oferta y conforme a lo previsto a continuación, GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa (el " <u>Intermediario de la Operación</u> "), recibirá las solicitudes de venta de los accionistas de la Emisora interesados a través de sus "Custodios" (las casas de bolsa, instituciones de crédito u otras instituciones que mantengan cuenta en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (" <u>Indeval</u> "), respecto de acciones de la Emisora). Durante el Periodo de la Oferta, aquellos accionistas de la Emisora que deseen vender sus acciones deberán instruir a su Custodio que, en su nombre, acepte los términos y condiciones de la Oferta. Cada uno de los Custodios deberá cumplir con todos y cada uno de los requisitos a que se refiere este

Folleto Informativo.

Prórroga:

El Oferente podrá, bajo ciertos supuestos y sujeto a ciertas limitaciones, realizar modificaciones a los términos de la Oferta y/o prorrogar el Periodo de la Oferta. En el caso que dichas modificaciones sean relevantes a juicio de la CNBV, el Periodo de la Oferta se prorrogará por un plazo que no podrá ser inferior a 5 (cinco) Días Hábiles. Asimismo, la Oferta podrá ser prorrogada por la CNBV conforme a lo establecido en el último párrafo del artículo 101 de la LMV. Para una descripción de la posibilidad de prorrogar la Oferta y modificar sus términos, referirse a la sección 4 “Características de la Oferta”, inciso 1) “Prórroga del Periodo de la Oferta, Modificación de Términos y Cancelación” de este Folleto Informativo.

Derecho de Desistimiento de la Aceptación:

Los accionistas de Hogar que hayan aceptado la Oferta, tendrán el derecho de desistirse de su aceptación a su entera discreción y en cualquier momento antes de concluir el Periodo de la Oferta, incluyendo el caso en el que se presenten durante el Periodo de la Oferta o las prórrogas de la misma, otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones o, cuando a juicio de la CNBV, las modificaciones que, en su caso, realice el Oferente a la Oferta sean relevantes, sin incurrir en penalización alguna. Para el retiro de las Acciones que hayan sido traspasadas a la cuenta del Intermediario de la Operación previamente a la Fecha de Vencimiento, el Custodio deberá entregar la carta de desistimiento, en términos del formato que se adjunta al presente Folleto Informativo como **Anexo “B” (“Carta de Desistimiento”)**.

Denominación del Intermediario de la Operación:

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

Acuerdo Corporativo de la Emisora:

La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora celebrada el 18 de diciembre del 2015 resolvió, además de otros asuntos, llevar a cabo una Oferta de las acciones que no pertenezcan a los accionistas de control de la Emisora. Dicho acontecimiento fue debidamente revelado al público inversionista el 21 de diciembre del 2015, a través del sistema electrónico de información “Emisnet” de la BMV.

Acuerdo Corporativo del Oferente

El 8 de enero del 2016 se celebró la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Oferente,

misma que resolvió, además de otros asuntos, que realice una oferta pública de adquisición de 12'354,083 acciones ordinarias, nominativas, liberadas, sin expresión de valor nominal, Serie "B", representativas del 2.49% del capital social en circulación de la Emisora.

Opinión del Consejo de Administración de la Emisora:

La Emisora ha hecho del conocimiento del Oferente que su Consejo de Administración sesionó el 14 de abril de 2016 y resolvió, entre otros asuntos, que el precio de la Oferta se determine por el Oferente, cumpliendo con las bases y cálculos previstos en el inciso b), fracción I, del artículo 108 de la LMV.

Por otra parte, el Consejo de Administración de la Emisora sesionó el 2 de junio del 2016, y, tras escuchar y considerar la opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora respecto del precio en el que el Oferente pretenda adquirir las acciones objeto de la Oferta Pública, resolvió, entre otros asuntos: (i) aprobar y emitir una opinión favorable respecto al Precio de la Oferta bajo el cual se llevará a cabo la Oferta por parte del Oferente ya que el Precio de la Oferta supera los parámetros de valor mínimos contenidos en el inciso (b) de la fracción I del artículo 108 de la LMV; (ii) aprobar la difusión en los medios de difusión previstos en la Circular Única de Emisoras de la opinión favorable descrita en el inciso (i) anterior; (iii) toma nota que ninguno de los consejeros titulares de acciones representativas del capital social de la Emisora participará en la Oferta Pública; y (iv) toma nota que los miembros independientes de dicho órgano colegiado no son titulares, ni pretenden serlo, en forma directa o indirecta de acciones representativas del capital social de la Emisora, por lo que éstos no participarán en la Oferta Pública. No existe opinión de experto independiente respecto del Precio de la Oferta.

Tratamiento fiscal de la Oferta:

Los accionistas que acepten la Oferta enajenarán sus Acciones en favor del Oferente, operación que tiene efectos fiscales en México. El tratamiento fiscal en el presente Folleto Informativo puede no ser aplicable a algunos de los accionistas y por ello se les exhorta a consultar a su propio asesor fiscal para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la venta de sus Acciones en la Oferta. Ni Hogar, ni el Oferente, ni el Intermediario de la Operación, asumen responsabilidad alguna por los efectos u obligaciones fiscales que resulten a cargo de los

accionistas que vendan sus Acciones en la Oferta. Para mayor información, referirse a la sección 16 “tratamiento Fiscal” de este Folleto Informativo.

Fideicomiso:

En el caso que el Oferente no adquiriera la totalidad de las acciones objeto de la Oferta, el Oferente constituirá un fideicomiso afectando al mismo, por un período mínimo de 6 meses a partir de la fecha en que la CNBV autorice la cancelación de la inscripción de las acciones de la Emisora en el RNV, los recursos necesarios para comprar las acciones que no hubieren sido adquiridas durante la Oferta, lo anterior, en el entendido que el Oferente adquirirá dichas acciones al Precio de la Oferta.

Cancelación de la inscripción en el RNV y la BMV:

Con posterioridad a la Oferta se solicitará a la CNBV y la BMV, respectivamente, la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Emisora en el RNV y en el listado de emisoras autorizadas para cotizar de la BMV.

INTERMEDIARIO DE LA OPERACIÓN



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

Las Acciones materia de esta Oferta están inscritas en el RNV y son objeto de cotización en la BMV. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores o la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Folleto Informativo, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. El folleto Informativo está disponible a través del Intermediario de la Operación o en Internet en las siguientes direcciones: <http://www.bmv.com.mx> y en <http://www.hogar.com.mx>.

Ciudad de México, a 30 de junio del 2016

Autorización CNBV para su publicación 153/105722/2016 del 29 de junio del 2016

ÍNDICE

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	9
1. DENOMINACIÓN Y DOMICILIO DEL OFERENTE Y DE LA EMISORA.....	14
2. INFORMACIÓN DEL OFERENTE.....	14
3. RELACIÓN ENTRE EL OFERENTE Y LA EMISORA.....	17
4. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA	17
5. DENOMINACIÓN DEL INTERMEDIARIO DE LA OPERACIÓN	23
6. MERCADO DE VALORES.....	23
7. CONDICIONES DE LA OFERTA	23
8. ACUERDOS PREVIOS A LA OFERTA.....	24
9. INTENCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA.....	24
10. PROPÓSITOS Y PLANES	24
11. FUENTE Y MONTO DE LOS RECURSOS	25
12. TENENCIA ACCIONARIA	25
13. CONSECUENCIAS DE LA OFERTA.....	26
14. CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.....	26
15. OPINIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	27
16. FIDEICOMISO PARA LA ADQUISICIÓN DE TÍTULOS POSTERIOR A LA CANCELACIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES	27
17. TRATAMIENTO FISCAL.....	27
18. PERSONAS RESPONSABLES	30
19. ANEXOS	32
Anexo “A” Formato de Carta de Aceptación.....	32
Anexo “B” Formato de Carta de Desistimiento.....	32

Los anexos señalados en el presente numeral forman parte integrante del presente Folleto Informativo.

AVISO IMPORTANTE

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN EL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL OFERENTE NI POR EL INTERMEDIARIO DE LA OPERACIÓN.

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

A menos que el contexto indique lo contrario, todas las referencias a los siguientes términos contenidos en este Folleto Informativo, tendrán el significado que se les atribuye a continuación y serán aplicables tanto al singular como al plural de los términos definidos.

	Términos	Definiciones
	Acciones	Significan las acciones ordinarias, nominativas, liberadas, Serie “B”, sin expresión de valor nominal, en circulación y con plenos derechos de voto, representativas del capital social suscrito y pagado de la Emisora, identificadas con clave de pizarra “HOGAR”.
	Afiliada	Significa respecto de cualquier Persona, una Persona o un Grupo de Personas que, directa o indirectamente, a través de una o más Personas, controle o sea controlada por, o esté bajo el control común con dicha Persona. Para efectos de lo anterior, “control”, “controlado por” y “bajo el control común” significa la propiedad, directa o indirecta, de acciones, valores o participaciones o cualquier otro interés de propiedad, mediante contrato o de cualquier otra forma, con facultad para imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, socios u órganos equivalentes de Personas, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una Persona, o mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social de una Persona, o dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una Persona, ya sea mediante la propiedad de acciones, valores o participaciones o cualquier otro interés jurídico o económico, mediante contrato o de cualquier otra forma.
	BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
	Carta de Aceptación	Significa el formato que los Custodios deberán llenar, suscribir y enviar al Intermediario de la Operación, que contendrá información de aquellos clientes de los Custodios, accionistas de la Emisora, que deseen participar en la Oferta.

Carta de Desistimiento	Significa el formato que los Custodios deberán de entregar al Intermediario de la Operación, que contendrá los datos de aquellos Accionistas que decidieran desistirse de la Oferta.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, incluyendo sus modificaciones de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Contrato de Intermediación	Significa el Contrato de 30 de junio del 2016, celebrado entre el Oferente y el Intermediario de la Operación, en el cual se establecen los términos y condiciones de los servicios que el Intermediario de la Operación proporcionará al Oferente para llevar a cabo la Oferta.
Cuenta Concentradora	Cuenta que el Intermediario de la Operación mantiene en Indeval, cuyo número es 010121503.
Custodios	Significan las casas de bolsa, instituciones de crédito y otras instituciones de depósito que mantengan cuentas con Indeval.
Derecho de Desistimiento	Significa el derecho que tienen los accionistas de Hogar para desistirse de su aceptación de la Oferta en términos de lo previsto en este Folleto Informativo.
Día Hábil	Significa cualquier día del año, excepto sábados y domingos, en los que las oficinas principales de las instituciones de crédito en la Ciudad de México, México, estén abiertas al público para llevar a cabo operaciones.
Emisnet	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.
Emisora	Significa Consorcio Hogar, S.A.B. de C.V.
Fecha de Liquidación	Significa 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Registro es decir, el 4 de agosto del 2016, salvo en caso de prórrogas.
Fecha de Registro	Significa el 1 de agosto del 2016, salvo en caso de prórrogas.

Fecha de Vencimiento de la Oferta	Significa el 28 de julio del 2016, salvo en caso de prórrogas.
Folleto Informativo	Significa el presente folleto informativo que contiene los términos y condiciones de la Oferta, incluyendo sus anexos.
Grupo de Personas	Significa las Personas que tengan acuerdos, de cualquier naturaleza, para tomar decisiones en un mismo sentido, incluyendo, pero no limitado a, (i) aquellas Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, los cónyuges, la concubina y el concubinario; y (ii) las sociedades que formen parte de un mismo consorcio o grupo empresarial, y la Persona o conjunto de personas que tengan el control de dichas sociedades.
Hogar y/o Consorcio Hogar	Significa la Emisora.
Indeval	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Instrucción	Significa la instrucción escrita, verbal, o de cualquier otro tipo que cualquier accionista de Hogar transmita a su Custodio, a efecto de manifestar su voluntad de participar en la Oferta conforme a los procedimientos acordados por dicho accionista con su Custodio, en los términos del contrato de depósito, intermediación o contrato similar en vigor.
Intermediario de la Operación	GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.
Ley	Significa las leyes, reglamentos, disposiciones de carácter general, usos y sanas prácticas de mercado y demás ordenamientos jurídicos vigentes en México y que resulten aplicables, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LMV, la Circular Única de Emisoras, estatutos de personas morales de que se trate, entre otros.
LMV	Ley del Mercado de Valores.
México	Los Estados Unidos Mexicanos.
Monto Total de la Oferta	Significa la cantidad de hasta \$37'679,953.15 (treinta y siete millones seiscientos setenta y nueve mil novecientos cincuenta y tres pesos 15/100 M.N.), que resulta de multiplicar el Precio de la Oferta por el número de Acciones materia de la Oferta.

Oferente	Significa Turismo Vallarta II, S.A. de C.V., en su carácter de accionista que forma parte del grupo de control de la Emisora y que realiza la Oferta.
Oferta/Operación	Significa la Oferta Pública de Compra de Acciones Objeto de la Oferta a que se refiere el presente Folleto Informativo.
Período de la Oferta	Significa del 30 de junio al 28 de julio del 2016, o en su caso, la fecha hasta la cual se extienda dicho periodo en los términos del Folleto Informativo y la Ley.
Persona	Significa cualquier persona física o moral.
Precio de la Oferta	Significa el precio de compra por Acción de \$3.05 (tres pesos 05/100 M.N.).
RNV	Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
Subsidiaria	Significa cualquier sociedad o entidad de la cuál una Persona sea propietaria o controle, directa o indirectamente, más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social en circulación o sea propietaria de cualquier otro instrumento con poder de voto para elegir a la mayoría de los consejeros o administradores de cualquier sociedad o cualquier sociedad o negocio que de cualquier otra forma esté controlado, directa o indirectamente, por dicha Persona, o una sociedad o entidad que sea una Afiliada de dicha Persona.
TVII	Significa el Oferente
Pesos o \$	Significa la moneda de curso legal en México.

FOLLETO INFORMATIVO

OFERTA PÚBLICA DE COMPRA DE ACCIONES QUE REALIZA TVII COMO SE DESCRIBE EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO POR HASTA 12'354,083 ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, LIBERADAS, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, SERIE "B", REPRESENTATIVAS DE 2.49% DEL CAPITAL SOCIAL EN CIRCULACIÓN DE HOGAR.

1. DENOMINACIÓN Y DOMICILIO DEL OFERENTE Y DE LA EMISORA

a) Denominación y Domicilio de la Emisora

La denominación social de la Emisora es Consorcio Hogar, S.A.B. de C.V., una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida de conformidad con las leyes de México y con domicilio en Avenida Santa Fe 485, Piso 3, colonia Cruz Manca, delegación Cuajimalpa de Morelos, código postal 05349, Ciudad de México, México.

Las personas interesadas pueden obtener información adicional de la Emisora, a través de la BMV o en la dirección de Internet www.hogar.com.mx. Asimismo, podrán solicitar cualquier información adicional en el domicilio de la Emisora, al teléfono 91779095 o en los correos electrónicos egonzalez@hogar.com.mx, mterrazo@hogar.com.mx.

El presente Folleto Informativo podrá ser consultado en las páginas de Internet de la CNBV y BMV en las siguientes direcciones: www.cnbv.gob.mx y www.bmv.com.mx.

b) Denominación y Domicilio del Oferente

La denominación social del Oferente es Turismo Vallarta II, S.A. de C.V., una sociedad anónima de capital variable, constituida de conformidad con las leyes de México y con domicilio en Biznaga 43 colonia Las Palmas, delegación Cuajimalpa de Morelos, código postal 05120, Ciudad de México, México.

2. INFORMACIÓN DEL OFERENTE

a) Objeto, antecedentes y breve descripción del negocio.

Turismo Vallarta II, S.A. de C.V., es una sociedad anónima de capital variable, constituida de conformidad con las leyes de México, mediante escritura pública 56,175 de 5 de julio de 1999 otorgada por el licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil 252152 el 23 de julio del 1999.

La actividad principal del Oferente es (i) adquirir, construir, explotar y enajenar cualquier tipo de bienes inmuebles tales como hoteles, campos de golf, clubs deportivos y/o cualquier otra instalación turística, entre otras actividades; y (ii) ser tenedora de acciones y partes sociales de otras empresas.

El Oferente cuenta entre sus principales activos con un campo de golf y reservas de tierra por aproximadamente 520,000 m² en Bahía de Banderas, Nayarit, para futuro desarrollo, cuyo valor de mercado se estima en más de \$450 millones de pesos.

b) Entidades y estructura corporativa del Oferente.

Los accionistas del Oferente son Promotora DAC, S.A. de C.V., titular de la totalidad menos una de las acciones representativas del capital social de TVII y el señor Henry Davis Signoret titular de una acción. Promotora DAC, S.A. de C.V., es controlada por miembros de la familia Davis Carstens.

c) Descripción de la situación económico-financiera

Resumen de información financiera de los últimos 3 ejercicios.

Turismo Vallarta II, S. A. de C. V.
Estados de resultados
Del 1º de enero al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013
(En pesos)

	(Dictaminados) 2015	(Dictaminados) 2014	(Dictaminados) 2013
Ventas	64,741,862	24,267,876	156,653
Costo de ventas	-	-	-
Utilidad bruta	<u>64,741,862</u>	<u>24,267,876</u>	<u>156,653</u>
Gastos generales y de operación	<u>33,475,388</u>	<u>5,604,812</u>	<u>18,243,534</u>
Utilidad (pérdida) de operación	31,266,474	18,663,064	(18,086,881)
Otros ingresos (gastos), neto		577,966	-
Resultados Integral de Financiamiento:			
Productos (gastos) financieros, neto	25,767	33,885,818	40,959,165
Utilidad (pérdida) cambiaria, neto	<u>(343)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de impuesto a la utilidad	31,291,898	53,126,847	22,872,284
Impuesto a la utilidad	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7,332,755)</u>
Utilidad neta	31,291,898	53,126,847	30,205,039
Participación en compañías subsidiarias	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,439,537)</u>
Resultado del Ejercicio	<u><u>31,291,898</u></u>	<u><u>53,126,847</u></u>	<u><u>27,765,502</u></u>

Turismo Vallarta II, S. A. de C. V.
Estados de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013.
(En pesos)

	(Dictaminados) 2015	(Dictaminados) 2014	(Dictaminados) 2013
Activo			
Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,798,742	1,361,475	1,876,736
Cuentas por cobrar	400,545,728	438,917,232	739,694,576
Partes relacionadas	338,510	280,289	280,289
Inventarios	152,701,701	78,990,530	78,990,530
Suma el circulante	<u>555,384,681</u>	<u>519,549,525</u>	<u>820,842,131</u>
Inversiones permanentes	1,152,930,106	473,178,308	4,354,656
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	67,769	56,811,113	43,686,024
Otros activos	929,509	760,385	829,258
Suma el Activo	<u><u>1,709,312,065</u></u>	<u><u>1,050,299,332</u></u>	<u><u>869,712,069</u></u>
Pasivo y capital contable			
Circulante:			
Proveedores	-	10,330	-
Cuentas por pagar	155,637,696	209,626	208,207
Impuestos por pagar	236,932	-	-
Partes relacionadas	-	-	58,118
Suma el pasivo total	<u>155,874,628</u>	<u>219,956</u>	<u>266,326</u>
Capital contable:			
Capital social	1,690,228,444	1,218,162,281	1,090,655,000
Aportaciones para futuros aumentos de capital	-	494	494
Otras cuentas de capital	-	153,189	153,189
Resultados acumulados	(168,082,905)	(221,363,434)	(249,128,442)
Resultado del ejercicio	31,291,898	53,126,847	27,765,502
Suma el capital contable	<u>1,553,437,437</u>	<u>1,050,079,377</u>	<u>869,445,743</u>
Suma el pasivo y capital contable	<u><u>1,709,312,065</u></u>	<u><u>1,050,299,332</u></u>	<u><u>869,712,069</u></u>

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 fueron dictaminados por el despacho Ibáñez Alonso y Asociados, S. C., quienes han emitido su opinión sin salvedades.

d) Órgano de Administración

La dirección y administración de los negocios y bienes del Oferente están confiadas a un Administrador Único, cargo que actualmente ocupa el señor Adolfo Dueñas Canales, quien lleva desempeñando dicha función desde el 8 de octubre del 2012.

e) Descripción de la existencia de cualquier proceso judicial, administrativo o arbitral

En la actualidad no se tiene conocimiento de la existencia, ni se espera que exista en un futuro, proceso judicial, administrativo o arbitral, incluyendo los relativos a concurso mercantil o quiebra en contra del Oferente, sus Subsidiarias, accionistas, consejeros y principales funcionarios que puedan tener un impacto significativo sobre el Oferente.

3. RELACIÓN ENTRE EL OFERENTE Y LA EMISORA

La Oferta está dirigida a todos los accionistas de la Emisora, con excepción de TVII y/o cualquier otro accionista que a la fecha de la Oferta sea parte del grupo de Personas que mantiene el control de la Emisora, conforme a lo dispuesto en el artículo 108 de la LMV.

TVII es propietario a la fecha de 351'496,365 acciones representativas del 70.71% (setenta punto setenta y un por ciento) del capital social suscrito, pagado y en circulación de la Emisora. TVII es el principal accionista de Hogar y, por lo tanto forma parte del grupo de Personas que mantienen el control de la Emisora, en tal carácter, tiene la capacidad de designar y remover a la mayoría de los miembros del consejo de administración de la Emisora y de dirigir sus políticas y estrategias.

4. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

a) Emisora

Consorcio Hogar, S.A.B. de C.V., una sociedad anónima bursátil de capital variable cuyas acciones cotizan en la BMV con clave de pizarra "HOGAR".

b) Oferente

Turismo Vallarta II, S.A. de C.V., una sociedad anónima de capital variable.

c) Número de Títulos a Adquirir y Características de los Mismos

Hasta 12'354,083 acciones ordinarias, nominativas, liberadas, sin expresión de valor nominal, Serie "B", representativas del capital social de Hogar.

d) Porcentaje del capital social de la Emisora que representan las acciones materia de la Oferta.

Mediante la Oferta el Oferente ofrece adquirir hasta el 2.49% de las acciones representativas del capital social de Hogar.

e) Precio de Adquisición y Bases para la Fijación del mismo

El precio por Acción es de \$ 3.05 (tres pesos 05/100 M.N.).

El Precio de la Oferta por Acción es superior al mayor entre a) el valor de cotización (utilizando el precio promedio ponderado por volumen de las operaciones que se han efectuado durante los últimos treinta días en que se han negociado acciones representativas del capital social de Consorcio Hogar); y b) el valor contable de las acciones de la Emisora con base en el último reporte financiero enviado a la CNBV y a la BMV, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 108 de la LMV, considerando los datos y cifras de la Emisora al 31 de marzo del 2016.

El precio promedio ponderado por volumen al 27 de junio del 2016 fue de \$2.63 (dos pesos 63/100 M.N.) por Acción. Por su parte el valor contable por Acción es la cantidad de \$2.91 (dos pesos 91/100 M.N.), considerando el último reporte financiero enviado a la CNBV y a la BMV correspondiente al primer trimestre del ejercicio 2016.

El Oferente declara, bajo protesta de decir verdad, que no existe acuerdo o convenio alguno que genere obligaciones o compromisos de efectuar pagos a algún accionista de la Emisora, bajo concepto alguno, distinto al importe de la contraprestación objeto de la Oferta.

f) Monto Total de la Oferta

Hasta \$37'679,953.15 (treinta y siete millones seiscientos setenta y nueve mil novecientos cincuenta y tres pesos 15/100 M.N.). El Monto Total de la Oferta es el resultado de multiplicar el Precio de Compra por Acción por el número de Acciones materia de la Oferta.

g) Múltiplos de Mercado

Los múltiplos de mercado de la Emisora son:

	31 marzo del 2016
Valor en libros por Acción	\$2.91
Precio/Valor en Libros por acción	1.05x
Utilidad neta por Acción	(\$0.46)*
Precio/Utilidad por Acción	(6.62x)*

*A marzo de 2016, la emisora reportó pérdidas

h) Periodo de la Oferta

Del 30 de junio al 28 de julio del 2016, en el entendido que el Periodo de la Oferta podrá ser prorrogado en los términos descritos en este Folleto informativo.

i) Fechas de Publicación de Aviso de Oferta

La Emisora deberá publicar en Emisnet de forma diaria durante el Periodo de la Oferta, en la Fecha de Registro y en la Fecha de Liquidación el Aviso de Oferta.

j) Procedimiento de la Oferta y Mecánica de Compra durante el Periodo de la Oferta

Durante el Período de la Oferta, el Intermediario de la Operación recibirá las solicitudes de venta de los accionistas de la Emisora interesados ya sea a través de sus Custodios o directamente de aquellos accionistas que mantengan sus Acciones en forma física (mismos que deberán de entregar

al Custodio de su elección, o bien directamente al Intermediario de la Operación, en el domicilio del mismo, adicionalmente a la documentación que les requiera el Intermediario de la Operación o el Custodio respectivo, los títulos representativos de las Acciones debidamente endosados en propiedad a favor del Intermediario de la Operación o Custodio respectivo, con la anticipación necesaria a efecto de que las Cartas de Aceptación correspondientes puedan ser entregadas y, de ser necesario, se realicen los traspasos a la Cuenta Concentradora con anterioridad a la Fecha de Vencimiento). Durante el Período de la Oferta, aquellos accionistas de la Emisora que deseen vender sus Acciones deberán instruir a su Custodio que, en su nombre, acepte los términos y condiciones de la Oferta. Cada uno de los Custodios deberá: (i) concentrar las aceptaciones que reciban de sus clientes, de acuerdo con el procedimiento que cada Custodio considere apropiado, así como mantener en custodia las Acciones respecto de las cuales reciban dichas instrucciones; (ii) completar con base en dichas instrucciones, el formato de Carta de Aceptación entregado por el Intermediario de la Operación, mismo que se agrega al presente Folleto Informativo como Anexo A; (iii) enviar la Carta de Aceptación debidamente requisitada al Intermediario de la Operación a sus oficinas ubicadas en Insurgentes Sur 1605, piso 27, colonia San José Insurgentes, delegación Benito Juárez, código postal 03900, Ciudad de México, México, a la atención del señor Luis de Garay Russ, en cualquiera de los Días Hábiles del Período de la Oferta y a más tardar a las 12:00 hrs. (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, a menos que dicha fecha se prorrogue en los términos previstos en el presente Folleto Informativo; (iv) a solicitud del Intermediario de la Operación o del Oferente, firmar cualesquiera documentos adicionales que a juicio razonable del Oferente o del Intermediario de la Operación sean necesarios o convenientes para llevar a cabo la venta de las Acciones al Oferente y transmitir la propiedad de las mismas al Oferente; y (v) traspasar las Acciones correspondientes a la Cuenta Concentradora número 010121503 del Indeval a nombre del Intermediario de la Operación a más tardar a las 12:00 horas. (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, a menos que dicha fecha se prorrogue en los términos previstos en la sección: “Características de la Oferta” del presente Folleto Informativo.

La aceptación incondicional de la Oferta que hagan los titulares de Acciones de la Emisora, se realizará mediante: (i) la suscripción y entrega por parte del Custodio, durante el período de tiempo indicado con anterioridad, de la Carta de Aceptación debidamente requisitada; y (ii) el traspaso de las Acciones a la Cuenta Concentradora que realicen los Custodios por cuenta de los accionistas de la Emisora a más tardar a las 12:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, de conformidad con los términos que se establecen en este Folleto Informativo. Las aceptaciones de la Oferta contenidas en las Cartas de Aceptación que no estén debidamente requisitadas en sus aspectos materiales o que se reciban con posterioridad a las 12:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, así como aquellas aceptaciones por las que no se haya realizado el traspaso correspondiente de Acciones a la Cuenta Concentradora, no serán aceptadas y por tanto, las Acciones correspondientes no se adquirirán en la Oferta. En relación a lo anterior, ni el Oferente, ni el Intermediario de la Operación, tendrán responsabilidad alguna con relación a los actos u omisiones de cualquier Custodio a este respecto.

Ni el Oferente, ni el Intermediario de la Operación, ni cualquiera de sus subsidiarias o cualquier Persona relacionada con los mismos, tendrán obligación alguna de verificar las instrucciones de los accionistas de Hogar a sus Custodios, y no tendrán responsabilidad, ni podrá interpretarse que tienen responsabilidad alguna en relación con lo anterior, incluyendo respecto de dichas Instrucciones.

Aquellos accionistas que deseen participar en la Oferta deberán asegurarse que el Intermediario de la Operación reciba la Carta de Aceptación de su Custodio respectivo debidamente llenada y requisitada previo a la Fecha de Vencimiento de la Oferta. Además, aquellos accionistas que deseen

participar en la Oferta, deberán también asegurarse que su Custodio traspase las Acciones correspondientes previo a la Fecha de Vencimiento de la Oferta a la Cuenta Concentradora. Únicamente el Custodio respectivo será responsable por la entrega del pago a los accionistas de la Emisora que hayan participado en la Oferta.

Cualquier cuestión acerca de la forma y validez (incluyendo la hora de recepción) de cualquier Carta de Aceptación o traspaso de Acciones será determinada conjuntamente por el Oferente y el Intermedio de la Operación, y dicha determinación será definitiva y obligatoria, sin ninguna responsabilidad para el Oferente o para el Intermediario de la Operación. Asimismo, el Oferente se reserva el derecho absoluto de dispensar cualquier irregularidad o defecto, dependiendo de la relevancia, en el ofrecimiento de las Acciones. Los términos y las condiciones de la Oferta serán definitivos y obligatorios, lo cual reconocen y aceptan los accionistas de Hogar que participen en la Oferta. Ni el Oferente, ni el Intermediario de la Operación estarán obligados a dar aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas de Acciones, y no incurrirán en responsabilidad alguna por la falta de dicho aviso. El Intermediario de la Operación podrá dar, sin estar obligados a ello, aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas, y no incurrirán en responsabilidad alguna por la falta de dicho aviso o como consecuencia de dichos defectos o irregularidades. En su caso, una vez que el Custodio reciba el aviso a que se refiere este párrafo, este será el responsable de solventar dichos defectos o irregularidades. Las Acciones no se consideraran debida o válidamente entregadas al Intermediario y, en consecuencia, al Oferente, a menos y hasta que todos los defectos e irregularidades hayan sido subsanados o dispensados.

El Intermediario de la Operación notificará lo antes posible sobre cualquier defecto o irregularidad en las Cartas de Aceptación. No obstante lo anterior, el Intermediario de la Operación o cualquier Persona relacionada con la Oferta no incurrirán en responsabilidad alguna derivada de no realizar dicha notificación al Custodio correspondiente, en relación a lo anterior, el Intermediario de la Operación devolverá al Custodio las Acciones que este último le haya entregado con motivo de una Carta de Aceptación que el Intermediario de la Operación, por cualquier cause, considere haya algún defecto o irregularidad conforme a lo antes descrito, sin cargo alguno pero a riesgo del accionista correspondiente. La devolución de las Acciones por parte del Custodio respectivo al accionista dependerá de los acuerdos entre el accionista de que se trate y dicho Custodio, incluyendo lo previsto en cualquier contrato de depósito, intermediación o equivalente. Ni el Oferente, ni el Intermediario, tendrán responsabilidad alguna con relación a dicha devolución (o falta de ella) o a dichos acuerdos. Si existe cualquier duda relacionada con la forma en que los Accionistas de la Emisora pueden participar en la Oferta, favor de contactar al Intermediario de la Operación en la dirección establecida en el presente Folleto Informativo para dichos efectos, o al teléfono (55) 54 80 58 00 de la Ciudad de México, con el señor Luis de Garay Russ.

k) Fecha de Liquidación

El 4 de agosto del 2016, salvo en caso de prórrogas.

l) Prórroga del Periodo de la Oferta; Modificación de Términos y Cancelación.

Conforme a lo previsto en la LMV, la Oferta y sus características podrán modificarse siempre que impliquen un trato más favorable para los destinatarios de la Oferta.

El Oferente podrá, bajo ciertos supuestos y sujeto a ciertas limitaciones, realizar modificaciones a los términos de la Oferta y/o prorrogar el Período de la Oferta. En caso de que se realicen modificaciones relevantes a juicio de la CNBV a los términos de la Oferta, el Período de la Oferta

se prorrogará por un plazo que no podrá ser inferior a 5 (cinco) Días Hábiles, de conformidad con la LMV. En todo caso, se informará de manera adecuada y oportuna sobre dichas modificaciones a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta, incluyendo el Emisnet. Asimismo, la Oferta podrá ser prorrogada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores conforme a lo establecido en el último párrafo del artículo 101 de la LMV. Cualquier accionista de la Emisora que hubiere aceptado participar en la Oferta podrá declinar su aceptación sin penalidad alguna en caso de que se realice cualquier modificación relevante a juicio de la CNBV a los términos y condiciones de la Oferta. El Oferente informará al Intermediario de la Operación de cualquier modificación relevante a los términos de la Oferta. Una vez realizada cualquier modificación a los términos de la Oferta, los accionistas de la Emisora que no hayan declinado su aceptación de la Oferta permanecerán sujetos a los términos de la misma. En el caso de que, por cualquier razón, se cancele la Oferta, todas las Acciones depositadas en la Cuenta Concentradora serán traspasadas el Día Hábil inmediato siguiente a la fecha de cancelación de la Oferta a la cuenta que el Custodio correspondiente mantenga en Indeval.

m) Derecho de Desistimiento de la Aceptación de la Oferta.

Una vez iniciada la Oferta y antes de su Fecha de Vencimiento, los aceptantes de la Oferta tendrán derecho a desistirse de su aceptación a su entera discreción y en cualquier momento, incluyendo el caso en el que se presenten durante el Periodo de la Oferta o las prórrogas de la misma, otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones. A efecto de que dicho desistimiento se perfeccione, el Custodio deberá de entregar al Intermediario de la Operación una Carta de Desistimiento en la dirección señalada en el presente Folleto Informativo a más tardar a las 12:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, la mencionada Carta de Desistimiento se agrega al presente Folleto Informativo como Anexo B. Las Acciones cuya aceptación se hubiere declinado, no se considerarán en la Oferta. Sin perjuicio de lo anterior, las Acciones retiradas podrán volverse a ofrecer en la Oferta previo a las 12:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

n) Forma de Liquidación

El Oferente, por conducto del Intermediario de la Operación, pagará el Precio de la Oferta de las Acciones que participen en la Oferta, mediante liquidación en efectivo a través de Indeval, cuyos recursos se depositarán en la cuenta que los Custodios indiquen en la Carta de Aceptación. A los titulares de Acciones que hayan entregado físicamente sus acciones al Intermediario de la Operación, se les liquidará de acuerdo a las instrucciones que previamente hayan entregado por escrito.

El Día Hábil inmediato posterior a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, la Emisora hará del conocimiento público a través del sistema electrónico de Información “Emisnet” de la BMV, el resultado de la Oferta, estableciendo, entre otras cosas, el número total de las Acciones a ser compradas, el Precio de la Oferta por Acción en Pesos y el monto total a ser liquidado en Pesos. En su caso, cada Custodio será responsable de retener y enterar los impuestos pagaderos por sus clientes respectivos.

El Intermediario de la Operación no estará obligado a realizar el registro de la Oferta en la BMV y en consecuencia cerrar la Oferta, en el caso de que el Oferente no entregue previamente los recursos necesarios para la liquidación de las Acciones.

o) Cancelación de la inscripción en el RNV y en la BMV; Fideicomiso de Desliste

Una vez concluido el Período de la Oferta, la Emisora llevará a cabo los actos necesarios para la cancelación de la inscripción de las Acciones en el RNV y su listado en la BMV, incluyendo la obtención de la autorización necesaria por parte de la CNBV y la BMV.

Para más información sobre la posible cancelación de la inscripción de las Acciones en el RNV y en el listado de la BMV véase las secciones 13. “Consecuencias de la Oferta” y 15. “Fideicomiso para la Adquisición de títulos posterior a la Cancelación en el RNV”.

p) Síntesis del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas y de la Sesión del Consejo de Administración de la Emisora que determinó la Oferta.

El 18 de diciembre del 2015 se celebró la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Hogar cuya acta quedó protocolizada mediante escritura pública 76,489 de 12 de enero del 2016 otorgada por el licenciado Roberto Garzón Jiménez, Notario Público 242 del Distrito Federal, misma que resolvió, además de otros asuntos, con el voto favorable del 96.81% (noventa y seis punto ochenta y uno por ciento) de las acciones ordinarias, nominativas, liberadas, Serie “B”, sin expresión de valor nominal lo siguiente:

(i) Aprobar la cancelación de la inscripción de la totalidad de las Acciones representativas del capital social de Hogar en el RNV a cargo de la CNBV y del listado de emisoras autorizadas para cotizar de la BMV;

(ii) que se llevara a cabo una oferta pública de adquisición de las acciones representativas del capital social de la Emisora que no sean propiedad de los integrantes del grupo de control de la Emisora, en términos de los dispuesto en los artículos 96, 97, 108 y demás aplicables de la LMV, ya sea por Hogar o por TVII, esta última en su carácter de accionista integrante del grupo de control de la Emisora;

(iii) afectar en fideicomiso por un periodo mínimo de 6 (seis) meses, contado a partir de la fecha de la mencionada cancelación, los recursos necesarios para adquirir al mismo precio de la Oferta las acciones representativas del capital social de la Emisora que no hubieran acudido a la Oferta; y

(iv) llevar a cabo la reforma de diversos artículos de los estatutos sociales de la Emisora, lo anterior, con motivo de la eventual cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de Consorcio Hogar en el RNV.

q) Síntesis del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas del Oferente que determinó llevar a cabo la Oferta.

El 8 de enero del 2016 se celebró la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del Oferente, misma que resolvió, además de otros asuntos, que realice una oferta pública de adquisición de 12’354,083 acciones ordinarias, nominativas, liberadas, sin expresión de valor nominal, Serie “B”, representativas del 2.49% del capital social en circulación de la Emisora, mismas que no son propiedad de los integrantes del grupo de control de la Emisora, en términos de los dispuesto en los artículos 96, 97, 108 y demás aplicables de la LMV.

5. DENOMINACIÓN DEL INTERMEDIARIO DE LA OPERACIÓN

El Intermediario de la Operación es GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.

El Intermediario de la Operación no tiene conflicto de intereses en virtud de su participación en la Oferta, toda vez que se trata de una oferta pública de compra de valores que se encuentra dirigida a los accionistas de la Emisora que no formen parte del grupo de Personas que tenga el control de la Emisora y que será llevada a cabo a través de la BMV, conforme a los términos y condiciones pactados en el Contrato de Intermediación.

Las oficinas del Intermediario de la Operación se encuentran ubicadas en Insurgentes Sur 1605, piso 27, colonia San José Insurgentes, delegación Benito Juárez, código postal 03900, Ciudad de México, México, teléfono (55) 5480-6674.

6. MERCADO DE VALORES

Las Acciones están inscritas en el RNV y cotizan en la BMV desde 1997, bajo la clave de pizarra “HOGAR”.

Las Acciones objeto de la presente Oferta no cotizan en otras bolsas o sistemas de negociación distintos de la BMV.

La siguiente tabla muestra los precios de venta mínimos y máximos de cotización de las acciones de Hogar en la BMV, durante los periodos indicados.*

	Promedio	Máximo	Mínimo
2014			
Primer Trimestre.	3.33	3.50	3.16
Segundo Trimestre.			
Tercer Trimestre.			
Cuarto Trimestre.	3.02	3.30	2.75
2015			
Primer Trimestre.	3.06	3.56	2.59
Segundo Trimestre.	3.02	3.35	2.84
Tercer Trimestre.	2.75	3.02	2.55
Cuarto Trimestre.	3.44	4.00	2.31
2016			
Primer Trimestre	3.24	3.94	2.60

*Fuente. (BMV)

7. CONDICIONES DE LA OFERTA

La Oferta estará sujeta a la obtención de la autorización de la CNBV. Por lo anterior, el Oferente no podrá iniciar ni llevar a cabo la Oferta sin dicha autorización.

La Oferta y sus características podrán modificarse en cualquier momento hasta la Fecha de Vencimiento de la Oferta, siempre que impliquen un trato más favorable para los destinatarios de la misma o en los términos previstos en el presente Folleto Informativo.

En caso de que las modificaciones sean relevantes, a juicio de la CNBV se ampliará el plazo de la Oferta por un periodo que no podrá ser inferior a 5 (cinco) Días Hábiles en cada ocasión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 de la LMV. En todo caso, se informará adecuadamente sobre dichos cambios a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta.

Cualquier accionista que hubiere aceptado participar en la Oferta podrá declinar su aceptación en caso de que se realicen modificaciones relevantes a juicio de la CNBV a la Oferta, sin incurrir en penalización alguna conforme a lo previsto en la Sección 4, inciso M “Derecho de Desistimiento de la Aceptación de la Oferta”.

La Oferta no ésta sujeta al cumplimiento de condiciones que puedan provocar su suspensión.

8. ACUERDOS PREVIOS A LA OFERTA

Ni TVII ni la Emisora han celebrado ningún contrato, acto o acuerdo previo a los que se refiere el artículo 16, fracción V de la Circular Única de Emisoras en relación con la Oferta.

Asimismo, TVII y la Emisora declaran, bajo protesta de decir verdad, que no existe acuerdo o convenio alguno que genere obligaciones o compromisos de efectuar pagos a algún accionista de la Emisora, bajo concepto alguno, distinto al importe de la contraprestación objeto de la Oferta.

9. INTENCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA

La razón fundamental por la cual la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora resolvió cancelar la inscripción de las acciones representativas de su capital social en el RNV es debido a que Hogar mantiene un porcentaje inferior al 12% (doce por ciento) de su capital social entre el gran público inversionista, no cumpliendo con el requisito que establece el artículo 27, fracción V, de la Circular Única de Emisoras.

Una vez concluida la Oferta la Emisora hará los trámites necesarios para obtener la cancelación de sus acciones en el RNV y su posterior desliste en la BMV.

Asimismo, el Oferente, en protección de los derechos del público inversionista, afectará en fideicomiso por un periodo mínimo de 6 (seis) meses, contado a partir de la fecha de la mencionada cancelación, los recursos necesarios para adquirir al mismo precio de la Oferta las acciones representativas del capital social de Hogar que no hubieran acudido a la Oferta.

10. PROPÓSITOS Y PLANES

La finalidad última de la Oferta es la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de Hogar en el RNV y en el listado de la BMV, ajustándose a lo dispuesto por el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y a los artículos 15 y 16 de la Circular Única de Emisoras. En ese sentido, la Emisora y el Oferente presentarán ante la CNBV, cualquier documentación adicional (corporativa o de cualquier otra naturaleza) que sea necesaria a efecto de llevar a cabo las mencionadas cancelaciones.

En caso de que durante la Oferta no sean adquiridas la totalidad de las Acciones, el Oferente en cumplimiento de la LMV y la Circular Única de Emisoras procederá a constituir un Fideicomiso, con los fondos requeridos para adquirir las Acciones que no hubieren sido vendidas en la Oferta y que sus tenedores deseen vender, al Precio por Acción, durante un período mínimo de seis meses a partir de la cancelación de la inscripción de las Acciones en el RNV o hasta que la totalidad de las Acciones Objeto de la Oferta hayan sido totalmente adquiridas, lo que suceda primero

La Emisora no tiene planes de fusión o escisión o de realizar alguna reestructura corporativa relevante en el futuro próximo.

11. FUENTE Y MONTO DE LOS RECURSOS

El monto de los recursos necesarios para realizar la Oferta es de hasta \$37'679,953.15 (treinta y siete millones seiscientos setenta y nueve mil novecientos cincuenta y tres pesos 15/100 M.N.). Los recursos para llevar a cabo la Oferta provendrán del Oferente. Conforme a lo dispuesto en el Contrato de Intermediación, el Oferente depositará la totalidad de los recursos necesarios para adquirir todas las Acciones objeto de la Oferta al menos el Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

12. TENENCIA ACCIONARIA

a) En la siguiente tabla se muestra la integración del capital social de Hogar antes y después de la Oferta, asumiendo la adquisición por parte del Oferente de todas las Acciones objeto de la Oferta.

	Antes de la Oferta		Después de la Oferta	
	<u>No. de Acciones</u>	<u>Porcentaje del Capital Social</u>	<u>No. de Acciones</u>	<u>Porcentaje del Capital Social</u>
Accionistas Relevantes:				
Turismo Vallarta II, S.A. de C.V.	351'496,365	70.71%	363'850,448	73.20%
Otros accionistas que pertenecen al grupo de control de Hogar*	133'251,337	26.80%	133'251,337	26.80%
Acciones entre el gran público inversionista	<u>12'354,083</u>	<u>2.49%</u>	<u>***</u>	<u>***</u>
Total de Acciones:	497,101,785	100%	497,101,785	100%

*Además de TVII, los demás accionistas que forman parte del grupo de control de Hogar son los siguientes: Promotora DAC, S.A. de C.V., Henry Davis Signoret, Paul Davis Carstens, Alec Davis Carstens, Henry Davis Carstens y Mónica Davis Carstens.

Asimismo a esta fecha existen 407,194 acciones en tesorería que, en consecuencia, no están suscritas ni pagadas y por lo tanto no forman parte del capital social de Hogar.

b) Los accionistas del Oferente son Promotora DAC, S.A. de C.V., titular de la totalidad menos una de las acciones representativas del capital social de TVII y el señor Henry Davis Signoret, titular de una acción. Promotora DAC, S.A. de C.V., es controlada por la familia Davis Carstens.

c) El Oferente y la Emisora hacen de conocimiento que ningún funcionario, miembro del Consejo de Administración de la Emisora y personas relacionadas del grupo de control de la Emisora, participará en la Oferta.

13. CONSECUENCIAS DE LA OFERTA

Una vez realizada esta Oferta y obtenida, en su caso, la autorización de la CNBV para conceder la cancelación de la inscripción de las Acciones del RNV, Hogar dejará de ser una emisora regulada por la LMV, es decir, dejará (una vez cumplidos los actos corporativos correspondientes) de ser una sociedad anónima bursátil y por lo tanto sus accionistas no tendrán los derechos previstos en la LMV respecto de dicho tipo de sociedades y únicamente tendrán los derechos que correspondan al tipo societario de sociedad anónima regulada por la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Igualmente, al no encontrarse listadas en la BMV, las Acciones no podrán venderse a través de la misma. La cancelación de la inscripción de la Acciones en el RNV implicará, la pérdida de liquidez de dichas Acciones. Ante la ausencia de liquidez, el precio de las Acciones podría disminuir.

Si una vez concluida la Oferta hubiere aún Acciones de la Emisora en manos del público inversionista, y una vez que la CNBV haya aprobado la Cancelación de la Inscripción y la BMV la cancelación del listado de las acciones representativas del capital social de la Emisora, TVII constituiría un fideicomiso al cual se aportarían y quedarán afectos durante un periodo mínimo de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha del oficio de cancelación que para estos efectos emita la CNBV, los recursos necesarios para adquirir al Precio de la Oferta, las acciones que no hubieren aceptado la Oferta, en términos del inciso (c), fracción I, del artículo 108 de la LMV.

14. CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN

La Emisora celebró el 18 de diciembre del 2015 Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que resolvió, además de otros asuntos, cancelar la inscripción de las Acciones representativas del capital social de la Emisora en el RNV y del listado de valores autorizados para cotizar de la BMV.

Una vez llevada a cabo la Oferta conforme a los planes de la Emisora, ésta realizará las acciones necesarias para solicitar a la CNBV la cancelación de la inscripción de las Acciones del RNV y del listado de valores autorizado para cotizar de la BMV.

En caso que durante la Oferta no sean adquiridas el 100% (cien por ciento) de las Acciones de la Oferta, la Emisora en cumplimiento a lo dispuesto por la Circular Única de Emisoras (i) presentará, ante la CNBV, cualquier documentación adicional (corporativa o de cualquier otra naturaleza) que sea necesaria a efecto de lograr la cancelación de la inscripción; y (ii) constituirá un fideicomiso irrevocable en el cuál se afectarán durante un período mínimo de (6) seis meses contados a partir de la fecha en que la CNBV autorice la cancelación de la inscripción de las Acciones en el RNV, los fondos requeridos para adquirir las Acciones que no hubieren sido vendidas en la Oferta, al Precio de la Oferta.

15. OPINIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La Emisora ha hecho del conocimiento del Oferente que su Consejo de Administración sesionó el 14 de abril de 2016 y resolvió, entre otros asuntos, que el Precio de la Oferta sea determinado por el Oferente cumpliendo con las bases y cálculos previstos en el inciso b), fracción I, del artículo 108 de la LMV.

Por otra parte, el Consejo de Administración de la Emisora sesionó el 2 de junio del 2016, y, tras escuchar y considerar la opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora respecto del precio en el que el Oferente pretenda adquirir las acciones objeto de la Oferta Pública, resolvió, entre otros asuntos: (i) aprobar y emitir una opinión favorable respecto al Precio de la Oferta bajo el cual se llevará a cabo la Oferta por parte del Oferente ya que el Precio de la Oferta supera los parámetros de valor mínimos contenidos en el inciso (b) de la fracción I del artículo 108 de la LMV; (ii) aprobar la difusión en los medios de difusión previstos en la Circular Única de Emisoras de la opinión favorable descrita en el inciso (i) anterior; (iii) toma nota que ninguno de los consejeros titulares de acciones representativas del capital social de la Emisora participará en la Oferta Pública; y (iv) toma nota que los miembros independientes de dicho órgano colegiado no son titulares, ni pretenden serlo, en forma directa o indirecta de acciones representativas del capital social de la Emisora, por lo que éstos no participarán en la Oferta Pública.

No existe opinión de experto independiente respecto del Precio de la Oferta. El Precio de la Oferta supera los parámetros de valor mínimos contenidos en el inciso (b) de la fracción I del artículo 108 de la LMV.

16. FIDEICOMISO PARA LA ADQUISICIÓN DE TÍTULOS POSTERIOR A LA CANCELACIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES

Conforme a lo dispuesto en este Folleto Informativo y una vez concluida la Oferta, sin importar el número de Acciones de la Emisora que aún hubiere en manos del público inversionista y una vez que la CNBV y la BMV hayan aprobado la cancelación de la inscripción de las Acciones en el RNV y en el listado correspondiente en la BMV, en cumplimiento de las disposiciones aplicables conforme a la LMV, TVII constituirá un fideicomiso al cual se aportarán y quedarán afectos durante un periodo mínimo de 6 meses contados a partir de la fecha del oficio de cancelación que para estos efectos emita la CNBV, los recursos suficientes para adquirir al Precio de Adquisición las Acciones de los inversionistas que no hayan acudido a esta Oferta. Lo anterior, en términos del inciso (c), fracción I, del artículo 108 de la LMV.

17. TRATAMIENTO FISCAL

Los tenedores de Acciones que acepten la Oferta, enajenarán tales acciones en beneficio del Oferente, transacción que tiene efectos fiscales en México.

La enajenación al Oferente de las Acciones correspondientes estará sujeta a, entre otros, lo dispuesto en la Sección I “Del régimen general” y Sección II “De la enajenación de acciones en Bolsa de Valores”, del Capítulo IV “De los ingresos por enajenación de bienes”, del Título IV “De las personas físicas” de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, así como a las disposiciones de los artículos 22, 23 y 161 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, así como de los artículos del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta y de las reglas misceláneas que en su caso resulten aplicables. El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta que se presenta en el presente Folleto Informativo no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las

consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes en relación con la Oferta. El tratamiento fiscal aquí descrito puede no ser aplicable a algunos de los accionistas y por ello se les exhorta a consultar a su propio asesor fiscal para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la venta de sus Acciones en la Oferta. El Oferente y el Intermediario de la Operación no asumen responsabilidad alguna por los efectos y obligaciones fiscales que resulten a cargo de las personas que vendan sus acciones con motivo de la presente Oferta.

A. Personas Físicas Residentes en México.

Las personas físicas residentes en México propietarias de las Acciones están obligadas al pago del impuesto sobre la renta de forma definitiva, aplicando la tasa del 10% a las ganancias obtenidas por la enajenación de dichas acciones cuando se realicen en las bolsas de valores concesionadas en los términos de la Ley del Mercado de Valores. Los intermediarios del mercado de valores que intervengan en la operación de enajenación de acciones, deberán hacer el cálculo de la ganancia o pérdida del ejercicio y entregar la información correspondiente a las personas físicas.

Las personas físicas deberán presentar declaración por las ganancias obtenidas en la enajenación de las acciones y efectuar el pago del impuesto correspondiente de manera conjunta con su declaración anual.

En caso de que el régimen fiscal de la enajenación de acciones en bolsa de valores antes señalado no resultará aplicable, se deberá pagar el impuesto sobre la renta conforme al régimen general de enajenación de bienes contenido en la Ley del Impuesto sobre la Renta, así también tratándose de la enajenación de acciones que no se consideren colocadas entre el gran público inversionista cuya adquisición no se haya realizado en mercados reconocidos.

Lo anterior, salvo en el caso en que se enajenen en bolsa de valores autorizadas, acciones o títulos que se consideren colocadas entre el gran público inversionista, siempre y cuando los títulos enajenados mediante una o varias operaciones simultáneas o sucesivas en un período de 24 meses, no representen en ningún caso más del 1% de las acciones en circulación de la Emisora. En este caso las personas físicas estarán obligadas a proporcionar al intermediario del mercado de valores, la información necesaria para determinar la ganancia o la pérdida de la operación.

Tampoco resultará aplicable la tasa especial del 10%, cuando una persona o grupo de personas lleven a cabo la enajenación de más del 10% de las acciones representativas del capital social de la Emisora o la enajenación del control de ésta, mediante una o varias operaciones simultáneas o sucesivas en un período de 24 meses, aun y cuando las acciones enajenadas hayan sido adquiridas en las bolsas de valores antes citadas. Asimismo, no será aplicable el régimen fiscal de enajenación de acciones en bolsa de valores antes señalado, cuando la enajenación de las acciones se realice fuera de la bolsa de valores, las efectuadas en ella como operaciones de registro o cruces protegidos o con cualquier otra denominación que impidan que las personas que realizan las enajenaciones acepten ofertas más competitivas de las que reciban antes y durante el período en que se ofrezcan para su enajenación, aun y cuando la Comisión Nacional Bancaria y de Valores les hubiera dado el trato de operaciones concertadas en bolsa.

En caso de no resultar aplicable el régimen fiscal de enajenación de acciones en bolsa de valores, las personas físicas deberán incluir y acumular la ganancia obtenida en su declaración del impuesto sobre la renta correspondiente al ejercicio en el que se realizaron las enajenaciones y podrán acreditar contra el impuesto que resulte en esa declaración, el que en su caso hubiera sido enterado como pago provisional.

B. Residentes en el Extranjero.

Tratándose de ingresos por la enajenación de Acciones obtenidos por personas residentes para efectos fiscales en el extranjero que se realicen a través de Bolsa de Mexicana de Valores concesionada conforme a la Ley del Mercado de Valores, y siempre que dichos títulos sean de los que se coloquen entre el gran público inversionista, el impuesto sobre la renta se pagará mediante retención que efectuará el intermediario del mercado de valores, aplicando la tasa del 10% sobre la ganancia proveniente de la enajenación de dichas acciones.

Dicha retención que efectúe el intermediario del mercado de valores tendrá el carácter de pago definitivo del impuesto por la ganancia derivada de dicha enajenación. No se estará obligado al pago de impuesto sobre la renta por la enajenación de acciones realizada en bolsa de valores cuando el contribuyente sea residente en un país con el que se tenga en vigor un tratado para evitar la doble imposición, y se entregue al intermediario del mercado de valores un escrito bajo protesta de decir verdad, mediante el cual se señale que es residente para efectos del tratado y deberá proporcionar su número de registro o identificación fiscal emitida por la autoridad fiscal competente.

No obstante lo anterior, no resultará aplicable la tasa reducida del 10% sobre la ganancia y, consecuentemente resultará aplicable una tasa de retención del 35% sobre la ganancia obtenida, cuando la operación de enajenación se ubique en cualquiera de los supuestos de excepción para la aplicación del régimen de enajenación de acciones en bolsa de valores, comentados en el apartado de personas físicas residentes en México de este documento.

Es importante señalar que México tiene celebrados distintos convenios internacionales con diversos países para evitar la doble tributación, por lo que en el caso de residentes en el extranjero se deberá analizar el caso específico de cada uno de dichos residentes en el extranjero, con objeto de evaluar si el país de residencia del residente tiene celebrado con México un tratado para evitar la doble tributación, que en su caso otorgue beneficios en materia de ganancias de capital.

C. Personas Morales Residentes en México y Personas Residentes en el Extranjero con Establecimiento Permanente en México.

Por lo que respecta a la enajenación de Acciones correspondientes que realicen personas morales residentes en México y residentes en el extranjero con establecimiento permanente ubicado en territorio nacional, se considerará ingreso acumulable la ganancia derivada de la enajenación, inclusive para efectos de su pago provisional.

18. PERSONAS RESPONSABLES

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo con motivo de la Oferta o que contenga información que pudiera inducir a error al público inversionista.

TURISMO VALLARTA II, S.A. DE C.V.

OFERENTE

Por: 

Nombre: Adolfo Dueñas Canales

Cargo: Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo con motivo de la Oferta o que contenga información que pudiera inducir a error al público inversionista.

GBM GRUPO BUSÁTIL MEXICANO, S.A. DE C.V., CASA DE BOLSA

INTERMEDIARIO DE LA OPERACIÓN

Por:  _____

Nombre: Luis de Garay Russ

Cargo: Apoderado

19. ANEXOS

Anexo "A" Formato de Carta de Aceptación.

Anexo "B" Formato de Carta de Desistimiento.

ANEXO "A"

Formato de Carta de Aceptación

Luis de Garay Russ
Director de Financiamiento Corporativo y Banca de Inversión
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa
Insurgentes Sur 1605, piso 31
Colonia San José Insurgentes
Ciudad de México, México, código postal 03900

Estimado Luis de Garay:

En relación con la oferta pública de compra de acciones representativas del capital social de Hogar, S.A.B. de C.V., que realiza TVII, S.A.B de C.V., la cual ha sido debidamente autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("**Oferta**"), por la presente y a nombre de los accionistas respectivos, de quienes contamos con todas las instrucciones correspondientes, aceptamos todos y cada uno de los términos y condiciones de la Oferta respecto de las Acciones que se mencionan a continuación, conforme a lo establecido en el folleto informativo de la Oferta:

Acciones que acepta vender:

Asimismo, les confirmamos que, a efecto de que dichas Acciones sean adquiridas en la Oferta, las mismas han sido traspasadas a la cuenta No. 010121503 que GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, mantiene en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos establecidos en el folleto informativo de la Oferta.

Solicitamos que el número de Acciones que acepto vender por el Precio de Adquisición, se liquiden en pesos, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos, mediante transferencia electrónica realizada a través del sistema SPEI, a la cuenta que a continuación se menciona:

Beneficiario:
Cuenta No:
Institución bancaria:
CLABE:

Para que así conste, suscribimos al calce esta carta el [*] de [*] de 2016.

Nombre del Custodio:
Nombre del Apoderado:
Firma del Apoderado: _____

El Custodio se compromete a indemnizar y sacar en paz al Intermediario de la Operación de cualquier obligación y responsabilidad que pudiese derivar de la Oferta y se obliga a reembolsar dentro de los 5 (cinco días) posteriores a que le sea exigido al Intermediario de la Operación cualquier gasto (incluyendo gastos razonables de abogados) en que haya incurrido en relación con cualquier procedimiento que se inicie en su contra.

El apoderado certifica a nombre del Custodio que representa, que la información referente a sus clientes o a su posición propia es cierta, que conoce y acepta los términos de la Oferta y que cuenta

con las facultades legales otorgadas por el Custodio para representarlo, aceptar la Oferta, suscribir y aceptar los términos de esta Carta de Aceptación.

Los términos no definidos en el presente tendrán el significado que les atribuye el Folleto Informativo de la Oferta.

Anexo Copia del Poder otorgado por el Custodio al Apoderado

Por favor incluir los siguientes datos:

Nombre del Contacto:

Teléfono del Contacto:

Correo electrónico del Contacto:

ANEXO “B”

Formato de Carta de Desistimiento

Luis de Garay Russ
Director de Financiamiento Corporativo y Banca de Inversión
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa
Insurgentes Sur 1605, piso 31
Colonia San José Insurgentes
Ciudad de México, México, código postal 03900

Estimado Luis de Garay:

En relación con la oferta pública de compra de acciones representativas del capital social de Consorcio Hogar, S.A.B. de C.V., que realiza Turismo Vallarta II, S.A. de C.V., la cual ha sido debidamente autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“**Oferta**”), por la presente y a nombre de los accionistas respectivos, de quienes contamos con las instrucciones correspondientes, nos desistimos de la aceptación en todos sus términos de la Oferta respecto de las Acciones que se mencionan a continuación, conforme a lo establecido en el folleto informativo de la Oferta:

Acciones que desistimos:

Asimismo, les confirmamos que, a efecto de que dichas Acciones sean retiradas en la Oferta, éstas sean traspasadas a la cuenta No. [*] que [*] (“**Custodio**”) mantiene en la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos establecidos en el folleto informativo de la Oferta.

Para que así conste, suscribimos al calce esta carta el [*] de [*] de 2016.

Nombre del Custodio:

Nombre del Apoderado

Firma del Apoderado _____

El Custodio se compromete a indemnizar y sacar en paz al Intermediario de la Operación de cualquier obligación y responsabilidad que pudiese derivar de la Oferta y se obliga a reembolsar dentro de los 5 (cinco días) posteriores a que le sea exigido al Intermediario de la Operación cualquier gasto (incluyendo gastos razonables de abogados) en que haya incurrido en relación con cualquier procedimiento que se inicie en su contra.

El apoderado certifica a nombre del Custodio que representa que la información referente a sus clientes o a su posición propia es cierta y que cuenta con las facultades legales otorgadas por el Custodio para representarlo en los términos de esta Carta de Desistimiento.

Por favor incluir los siguientes datos:

Los términos no definidos en el presente tendrán el significado que les atribuye el Folleto Informativo de la Oferta.

Anexo Copia del Poder otorgado por el Custodio al Apoderado

Nombre del Contacto:

Teléfono del Contacto:

Correo electrónico del Contacto: