PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores 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 described in this prospectus have been registered with the National Registry of Securities (*Registro Nacional de Valores*) maintained by the National Banking and Securities Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores*). Such securities cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA MIXTA GLOBAL DE ACCIONES, CONSISTENTE EN UNA OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE SUSCRIPCIÓN DE 115,000,000 DE 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 15,000,000 DE ACCIONES ORDINARIAS, SERIE ÚNICA, NOMINATIVAS, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL MATERIA DE LAS OPCIONES DE SOBREASIGNACIÓN), REALIZADA POR LA SOCIEDAD; Y EN UNA OFERTA PÚBLICA SECUNDARIA DE VENTA DE 0 ACCIONES ORDINARIAS, SERIE ÚNICA, NOMINATIVAS, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL DE LA SOCIEDAD, REALIZADA POR LOS ACCIONISTAS VENDEDORES

POR UN MONTO TOTAL DE $851,108,712.00 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:

Vaarn BVBA y Jardenne Corporation S.a.r.l. (los "Accionistas Vendedores"); en el entendido, que en la fecha de determinación del precio los Accionistas Vendedores decidieron no participar en la Oferta Global por lo que no enajenarán acciones como parte de la misma.

Clave de pizarra:

"HCITY".

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:

$23.50 M.N por Acción.

Oferta Nacional:	
Monto total de la Oferta Primaria Nacional, incluyendo el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Nacional:	$978,775,000.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Primaria Nacional, incluyendo el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Nacional:	41,650,000
Monto total de la Oferta Primaria Nacional, sin incluir la Opción de Sobreasignación Nacional:	$851,108,712.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Primaria Nacional, sin incluir la Opción de Sobreasignación Nacional:	36,217,392
Monto total de la Oferta Secundaria Nacional:	$0.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Secundaria Nacional:	0
Monto total de la Oferta Nacional, incluyendo el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Nacional:	$978,775,000.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Nacional, incluyendo el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Nacional:	41,650,000
Monto total de la Oferta Nacional, sin incluir la Opción de Sobreasignación Nacional:	$851,108,712.00M.N.
Total de Acciones de la Oferta Nacional, sin incluir la Opción de Sobreasignación Nacional:	36,217,392

Oferta Internacional y Global:	
Monto total de la Oferta Internacional, incluyendo el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional:	$1,723,725,000.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Internacional, incluyendo el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional:	73,350,000
Monto total de la Oferta Internacional, sin incluir la Opción de Sobreasignación Internacional:	$1,498,891,288.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Internacional, sin incluir la Opción de Sobreasignación Internacional:	63,782,608
Monto total de la Oferta Global incluyendo el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación:	$2,702,500,000.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Global incluyendo el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación:	115,000,000
Monto Total de la Oferta Global sin incluir las Opciones de Sobreasignación:	$2,350,000,000.00 M.N.
Total de Acciones de la Oferta Global sin incluir las Opciones de Sobreasignación:	100,000,000

Fecha de publicación del aviso de oferta:	7 de octubre de 2014.
Fecha de cierre del libro:	8 de octubre de 2014.
Fecha de la oferta:	8 de octubre de 2014.
Fecha de publicación del aviso de colocación:	8 de octubre de 2014.
Fecha de registro en la BMV:	9 de octubre de 2014.
Fecha de liquidación:	14 de octubre de 2014.

Recursos netos derivados de la Oferta Global:

La Sociedad recibirá $2,597,944,314.58 M.N. como recursos netos de la Oferta Global, considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación; y $2,256,632,112.76 M.N. como recursos netos de la Oferta Global, sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación; véase la sección "Destino de los recursos - Gastos relacionados con la Oferta Global". Los Accionistas Vendedores decidieron no enajenar sus Acciones como parte de la Oferta Global. Al no concretarse la Oferta Secundaria Nacional ni la Sociedad ni los Accionistas Vendedores recibieron recurso alguno derivado de la misma.

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 primaria de suscripción de 36,217,392 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 63,782,608 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). Los Accionistas Vendedores decidieron no enajenar sus Acciones como parte de la oferta pública secundaria de venta (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 Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver (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., HSBC Securities (USA) 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 5,432,608 Acciones adicionales (la "Opción de Sobreasignación Nacional") y (2) a los Intermediarios Internacionales, una opción para adquirir 9,567,392 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 decidieron no enajenar sus Acciones como parte de la Oferta Global, por lo que no se concretó la Oferta Secundaria Nacional. 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 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.

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 390,111,459 Acciones, divididas en 300 Acciones correspondientes a la parte fija y 390,111,159 Acciones correspondientes a la parte variable del capital; y se habrán colocado entre el público un total de 115,000,000 de Acciones (de las cuales 41,650,000 Acciones se habrán colocado a través de la Oferta Nacional y 73,350,000 Acciones se habrán colocado a través de la Oferta Internacional) que representarán el 29.48% 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 375,111,459 Acciones, divididas en 300 Acciones correspondientes a la parte fija y 375,111,159 Acciones correspondientes a la parte variable del capital; y se habrán colocado entre el público un total de 100,000,000 de Acciones (de las cuales 36,217,392 Acciones se habrán colocado a través de la Oferta Nacional y 63,782,608 Acciones se habrán colocado a través de la Oferta Internacional) que representarán el 26.66% 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. Para mayor información véase la Sección "La Oferta Global".

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, fondos 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. 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 22, 56, 53, 129, 161 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 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, según el mismo ha sido actualizado con el número 3425-1.00-2014-002. 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 Acciones de la Sociedad se encuentran listadas para su cotización en la BMV por lo que son objeto de cotización. Los títulos que amparan las Acciones materia de la Oferta Global estarán depositados en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

Este prospecto se encuentra disponible a través de los Intermediarios Colocadores Líderes en México y en las páginas web www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.hotelescity.com.

Intermediarios Colocadores Líderes en México

Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

México, D.F., a 9 de octubre de 2014.

Aut. CNBV No. 153/107435/2014, de fecha 7 de octubre 2014.

CONTENIDO

INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTE PROSPECTO iii
PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN FINANCIERA vi
DECLARACIONES A FUTURO ix
GLOSARIO xi
RESUMEN 1
LA OFERTA GLOBAL 18
RESUMEN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA Y LA INFORMACIÓN OPERATIVA 26
FACTORES DE RIESGO 30
DESTINO DE LOS RECURSOS 59
GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA GLOBAL 60
CAPITALIZACIÓN 61
DILUCIÓN 62
DIVIDENDOS Y POLÍTICA DE DIVIDENDOS 64
TIPOS DE CAMBIO 65
INFORMACIÓN SOBRE EL MERCADO DE VALORES 67
INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA E INFORMACIÓN OPERATIVA SELECCIONADA 79
COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN 84
PANORAMA DE LA INDUSTRIA 116
DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO 129
ADMINISTRACIÓN Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS 165
PRINCIPALES ACCIONISTAS Y ACCIONISTAS VENDEDORES 179
OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS 181
DESCRIPCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL Y LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD 182
PLAN DE DISTRIBUCIÓN 192
OTROS VALORES 199
DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO 200
FORMADOR DE MERCADO 201
PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA 203
PERSONAS RESPONSABLES 205
Anexos
Estados financieros Intermedios al 30 de junio de 2014 y por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2014 y 2013 ..... Anexo A
Estados financieros Auditados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012 y 2011 ..... Anexo B

Opinión legal ..... Anexo C
Título que ampara la emisión ..... Anexo D
Informe del Comisario 2011, 2012 ..... Anexo E
Informe del Comité de Auditoría 2013 ..... Anexo F

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 publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 (según las mismas han sido y sean modificadas de tiempo en tiempo, las "Disposiciones de Carácter General").

Información requerida	Sección del prospecto	Pág.
1. INFORMACIÓN GENERAL		
(a) Glosario de términos y definiciones	"Glosario"	xi
(b) Resumen ejecutivo	"Resumen"	1
(c) Factores de riesgo	"Factores de riesgo"	30
(d) Otros valores	"Otros valores"	199
(e) Documentos de carácter público	"Documentos de carácter público"	200
2. LA OFERTA		
(a) Características de los valores	"Resumen—La Oferta Global—Tipo de valor"	18
(b) Destino de los recursos	"Destino de los recursos"	59
(c) Plan de distribución	"Plan de distribución"	192
(d) Gastos relacionados con la oferta	"Gastos relacionados con la Oferta Global"	60
(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"	203
(g) Dilución	"Dilución"	62
(h) Accionistas vendedores	"Principales accionistas y Accionistas Vendedores"	179
(i) Información del mercado de valores	"Información sobre el mercado de valores"	67
(j) Formador de mercado	"Formador de mercado"	201

Información requerida	Sección del prospecto	Pág.
3. LA SOCIEDAD		
(a) Historia y desarrollo de la emisora	"Descripción del Negocio—Historia" y "Descripción del capital social y los estatutos sociales de la Sociedad—General"	145 y 182
(b) Descripción del negocio		
(i) Actividad principal	"Descripción del Negocio—Información General de la Sociedad" y "—Principales Actividades"	129 y 147
(ii) Canales de distribución	"Descripción del Negocio—Mercadotecnia y reservaciones"	155
(iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos	"Descripción del Negocio—Propiedad intelectual"	163
(iv) Principales clientes	"Descripción del Negocio"	129
(v) Legislación aplicable y situación tributaria	"Descripción del Negocio—Regulación"	161
(vi) Recursos humanos	"Descripción del Negocio—Empleados"	164
(vii) Desempeño ambiental	"Descripción del Negocio—Regulación—Aspectos ambientales"	162
(viii) Información del mercado	"Panorama de la industria"	116
(ix) Estructura corporativa	"Descripción del Negocio—Estructura organizacional"	146
(x) Descripción de sus principales activos	"Descripción del Negocio— Información General de la Sociedad" y "— Principales actividades".	129 y 147
(xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	"Descripción del Negocio—Procedimientos legales"	164
(xii) Acciones representativas del capital social	"Descripción del capital social y los estatutos sociales de la Sociedad"	182
(xiii) Dividendos	"Dividendos y política de dividendos"	62
4. INFORMACIÓN FINANCIERA		
(a) Información financiera seleccionada	"Información financiera consolidada seleccionada"	79
(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"	91
(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"	105

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 semestre que terminó el 30 de junio de 2014 frente al semestre que terminó el 30 de junio de 2013", — Comparación de los resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013 frente al año que terminó el 31 de diciembre de 2012" y — 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"	96 98 99
(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"	103
(iii) Control interno	"Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación"	84
(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"	113
5. ADMINISTRACIÓN		
(a) Auditores externos	"Administración y prácticas societarias—Auditores externos"	177
(b) Operaciones con personas relacionadas y conflicto de interés	"Operaciones con personas relacionadas"	181
(c) Administradores y accionistas	"Administración y prácticas societarias—Consejo de Administración" y "Principales accionistas y Accionistas Vendedores"	165 y 179
(d) Estatutos sociales y otros convenios	"Descripción del capital social y los estatutos sociales de la Sociedad"	182
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., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC 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 2013 y 2012, así como las notas a los mismos (los "Estados Financieros Auditados 2013/2012"); los estados financieros auditados de la Sociedad por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, así como todas las notas a los mismos (los "Estados Financieros Auditados 2011" y conjuntamente con los Estados Financieros Auditados 2013/2012, los "Estados Financieros Auditados"); y los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados con revisión limitada realizada por el Auditor Independiente, por los períodos de seis meses y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2014 y 2013, así como las notas a los mismos (los "Estados Financieros Intermedios" y, en conjunto con los Estados Financieros Auditados, los "Estados Financieros"). Durante los ejercicios fiscales 2011 y 2012, 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 dichos periodos. A partir del 13 de junio de 2013, la Sociedad adoptó el régimen de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable.

La información financiera incluida en este prospecto por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, y por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2014 y 2013, 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 2011.

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 principalmente de regalía de franquicia, reservaciones, distribución, administración, desarrollo y supervisión. 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. 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 19 de los Estados Financieros Intermedios y la Nota 26 de los Estados Financieros Auditados 2013/2012.

EBITDA ajustado

El EBITDA ajustado es una medida utilizada por la Sociedad que, sin estar reconocida por las IFRS, se calcula con base en cifras reflejadas en los Estados Financieros. La Sociedad calcula su EBITDA ajustado sumando sus gastos por depreciación y sus gastos no recurrentes relacionados con la apertura de hoteles nuevos a su utilidad de operación. La Sociedad considera que el EBITDA ajustado es una medida útil para comparar su desempeño con el de otras empresas dado su uso generalizado en la industria hotelera, además de que facilita la comparación adecuada de su desempeño consolidado durante distintos períodos al eliminar de sus resultados de operación el impacto de gastos específicos relacionados con la apertura de hoteles nuevos. La Sociedad considera que dichos gastos se seguirán generando por la apertura de cada nuevo hotel. Sin embargo, una vez que un hotel ha sido abierto y se encuentra en operación, dichos gastos dejarán de generarse. Por lo tanto, la Sociedad no considera que dichos gastos reflejen el desempeño de su segmento de operación hotelera en términos consolidados, por lo que la Sociedad los clasifica como gastos no recurrentes respecto de hoteles ya abiertos y por lo tanto no se incluyen en el cálculo del EBITDA ajustado. Es posible que el método utilizado por la Sociedad para calcular su EBITDA ajustado sea distinto al empleado por otros operadores de hoteles y no debe considerarse como una alternativa (i) de su utilidad 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 del EBITDA ajustado".

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 julio de 2014; es decir, $13.00 M.N. por USD$1.00 al 30 de junio de 2014. 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 ("m²").

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 Euromonitor International: Travel Accomodation in Mexico July 2014 ("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. Asimismo, dicha información no ha sido revisada o verificada por nuestros competidores ni por la CNBV, y por lo tanto, la información elaborada por la Sociedad es responsabilidad de la misma.

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, así como la capacidad de adaptarse a nuevas tendencias de hospitalidad, y plataformas y estrategias electrónicas o digitales de distribución hotelera;

- competencia con cualquier otro operador o propietario de hoteles, así como con otros terceros que ofrecen servicios de alojamiento distintos a los de hoteles utilizando distintos medios de distribución digitales y en línea, en cualquiera de los mercados en los cuales opera o pretende operar la Sociedad;

- disponibilidad o incremento en precios de materiales de construcción, remodelación 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, incluyendo eventos geopolíticos a nivel global, las reformas estructurales promulgadas recientemente en México 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:

Término	Significado
"Acción" o "Acciones"	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.
"Accionistas Vendedores"	Vaarn BVBA y Jardenne Corporation S.à. r.l.; en el entendido que en la fecha de determinación del precio los Accionistas Vendedores decidieron no participar en la Oferta Global por lo que no enajenaron acciones como parte de la misma.
"ADR"	Por sus siglas en inglés, tarifa diaria promedio (*average daily rate*), 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.
"BMV"	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Certificado LEED"	Por sus siglas en inglés, el certificado de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (*Leadership in Energy & Environmental Design certification*) otorgado por el Consejo para la Construcción Verde de los Estados Unidos (*U.S. Green Building Council*), el cual es un programa voluntario reconocido internacionalmente que provee certificación de edificios sustentables por parte de agentes independientes.
"CNBV"	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Disposiciones de Carácter General"	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.
"dólares" o "USD$"	La moneda de curso legal en los Estados Unidos.
"EBITDA"	Respecto de la Sociedad a nivel consolidado, de un hotel en particular o un grupo de hoteles, la utilidad de operación de la Sociedad o de dicho hotel o grupo de hoteles, *más* depreciación y amortización atribuible a dicho hotel o grupo de hoteles.

"EBITDA ajustado"	Tiene el significado asignado a dicho término en la sección "Presentación de cierta información financiera".
"EDGE"	Por sus siglas en inglés, el certificado de Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*), otorgado por el IFC, el cual certifica la eficiencia en el consumo de agua, uso de energía y sobre materiales de construcción.
"EMISNET"	Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores, mantenido por la BMV.
"Estados Financieros"	Los Estados Financieros Auditados, en conjunto con los Estados Financieros Intermedios.
"Estados Financieros Auditados".....	Los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, y las notas a los mismos.
"Estados Financieros Intermedios"	Los estados financieros consolidados intermedios no auditados con revisión limitada de la Sociedad por los períodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2014 y 2013, y las notas a los mismos.
"Estados Unidos", "E.U.A." o "EE.UU."	Estados Unidos de América.
"Euromonitor"	Euromonitor International Ltd., una empresa independiente de investigación del mercado. Fuente utilizada Euromonitor International: Travel Accomodation in Mexico July 2014.
"Hospiteum"	Hospiteum Corporation, que con anterioridad a la oferta pública inicial de Acciones de la Sociedad era socio de Promotora Hotelera City Express, S.A.P.I. de C.V. en los proyectos desarrollados y a ser desarrollados en Costa Rica y Colombia.
"Hoteles Establecidos"	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.
"IASB"	Por sus siglas en inglés, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*).
"IETU"	Impuesto Empresarial a Tasa Única.

"IFC"	Por sus siglas en inglés, la Corporación Financiera Internacional (*International Finance Corporation*), una organización internacional establecida mediante convenio constitutivo entre sus países miembros, incluyendo México y miembro del Grupo del Banco Mundial.
"IFC ALAC"	ALAC (Belgium) Holding Company NV, una afiliada de IFC.
"IFRS" o "NIIF"	Por sus siglas en inglés, las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por el IASB.
"IHCe"	Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V.
"IHSG"	Inversiones HSG S.A., una empresa chilena con participación económica en los proyectos a desarrollar en Chile y Perú.
"IMPI"	Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.
"Indeval"	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Índice de Ocupación"	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.
"INEGI"	Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
"INPC"	Índice Nacional de Precios al Consumidor.
"Intermediarios Colocadores"	Los Intermediarios Colocadores Líderes en México, en conjunto con los Intermediarios Internacionales.
"Intermediarios Colocadores Líderes en México"	Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
"Intermediarios Internacionales"	Morgan Stanley & Co. LLC, Citigroup Global Markets Inc., HSBC Securities (USA) Inc, y Merrill Lynch Pierce, Fenner & Smith, Inc.
"ISR"	Impuesto Sobre la Renta.
"IVA"	Impuesto al Valor Agregado.

"Ley de Valores de 1933"	Ley de Valores de 1933 (*U.S. Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos.
"LGSM"	Ley General de Sociedades Mercantiles.
"LMV"	Ley del Mercado de Valores.
"m^2"	Metros cuadrados.
"Margen de UOB"	Margen de utilidad bruta de operación.
"Margen EBITDA"	Respecto de la Sociedad a nivel consolidado, de un hotel en particular o un grupo de hoteles, el EBITDA consolidado de dicho hotel o grupo de hoteles, dividido entre los ingresos atribuibles a dicho hotel o grupo de hoteles.
"MDyE"	Mobiliario, decoración y equipamiento.
"México"	Estados Unidos Mexicanos.
"MSSSFIII"	Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III.
"NIF"	Normas de Información Financiera, emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C.
"OCDE"	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.
"Oferta Global"	La Oferta Nacional, en conjunto con la Oferta Internacional.
"Oferta Internacional"	La oferta privada de venta de 73,350,000 de 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.
"Oferta Nacional"	La Oferta Primaria Nacional, en conjunto con la Oferta Secundaria Nacional.
"Oferta Primaria Nacional"	La oferta pública de suscripción de 41,650,000 de Acciones (incluyendo las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación Nacional), realizada por la Sociedad a través de la BMV.
"Oferta Secundaria Nacional"	En la fecha de determinación del precio, los Accionistas Vendedores decidieron no enajenar sus Acciones como parte de la Oferta Secundaria Global, por lo que la misma no se concertó.

"OHCe"	Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V.
"OHCI"	Operadora de Hoteles City Internacional, S.A. de C.V.
"Opción de Sobreasignación Internacional"	La opción otorgada por la Sociedad a los Intermediarios Internacionales para adquirir hasta 9,567,392 Acciones adicionales, para cubrir las sobreasignaciones efectuadas en relación con la Oferta Internacional, si las hubiere.
"Opción de Sobreasignación Nacional"	La opción otorgada por la Sociedad a los Intermediarios Colocadores Líderes en México para adquirir hasta 5,432,608 Acciones adicionales, para cubrir las sobreasignaciones efectuadas en relación con la Oferta Primaria Nacional, si las hubiere.
"Opciones de Sobreasignación".....	La Opción de Sobreasignación Nacional, en conjunto con la Opción de Sobreasignación Internacional.
"pesos", "$" o "M.N."	Pesos, moneda nacional.
"PHCe".....	Promotora Hotelera City Express, S.A.P.I. de C.V.
"PIB"	Producto interno bruto.
"RevPAR"	Por sus siglas en inglés el ingreso por habitación disponible (*Revenue per Available Room*), 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.
"ROIC"	Respecto de un hotel en particular o un grupo de hoteles, por sus siglas en inglés, el rendimiento sobre el capital invertido (*Return on Invested Capital*), el cual define la Sociedad como EBITDA 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.
"RNV"	Registro Nacional de Valores.
"SECTUR"	Secretaría de Turismo.

"segmento budget"….....	Hoteles de servicio limitado en la industria del hospedaje en México con un ADR no mayor a $750.00 generalmente.
"segmento económico"	Hoteles de servicio limitado y servicio selecto en la industria del hospedaje en México con un ADR no mayor a $1,700.00 generalmente.
"servicio limitado".....	Respecto de hoteles, aquellos que ofrecen una mezcla de servicios limitados tales como internet, albercas, áreas públicas con una selección limitada de opciones de alimentos, espacios limitados de salas de juntas, centros de acondicionamiento físico y centros de negocios reducidos.
"servicio selecto"	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.
"SIC"	Sistema Internacional de Cotizaciones.
"Sociedad" u "Hoteles City"	Hoteles City Express, S.A.B. de C.V., en conjunto con sus subsidiarias.
"TIIE"	Tasa de interés interbancaria de equilibrio publicada por el Banco de México.
"TLCAN"	Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
"WAMEX"	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 principalmente a los viajeros de negocios en los mercados donde participa. La Sociedad despliega su operación a través de una plataforma de negocios integrada en la industria hotelera en donde lleva a cabo el desarrollo, la adquisición selectiva, la propiedad, la administración, la comercialización y el otorgamiento de franquicias de hoteles en los segmentos económico y budget. No obstante que los hoteles de la Sociedad actualmente se ubican primordialmente en México, la Sociedad ha comenzado a expandirse a mercados específicos en Latinoamérica. La Sociedad considera que su enfoque en los viajeros de negocios de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles, la distingue de sus principales competidores y le otorga una ventaja competitiva al permitirle especializarse en un mercado que, en su opinión, se encuentra altamente fragmentado y desatendido por las principales empresas hoteleras nacionales e internacionales. Hoteles City 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.

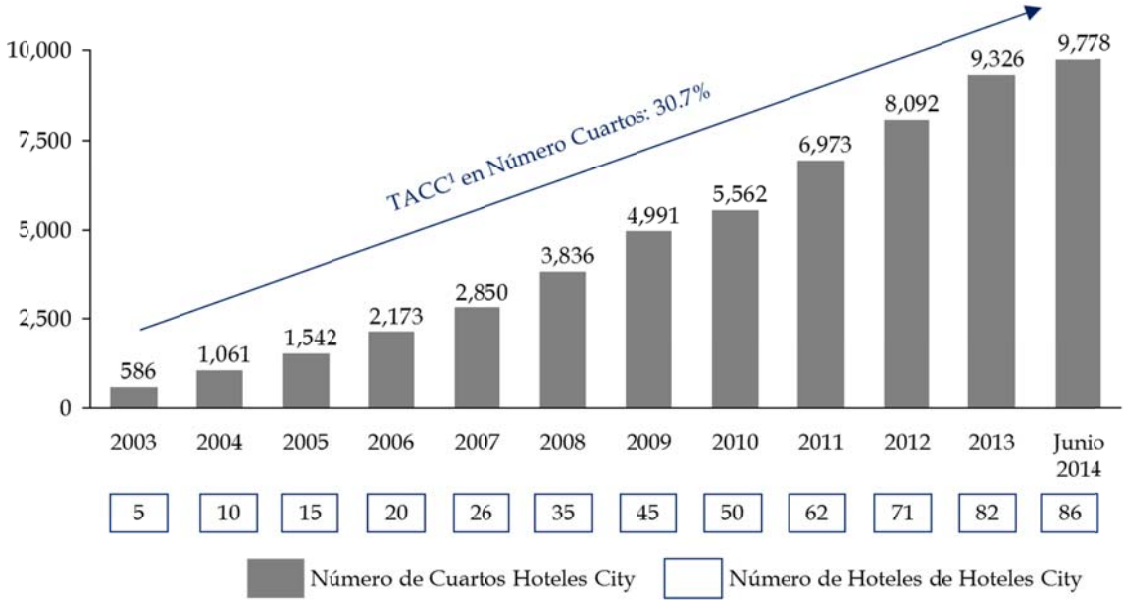
Desde diciembre de 2003 y al cierre de junio de 2014, la Sociedad ha crecido, en número de cuartos, a una tasa anual compuesta del 30.7%, lo que equivale a la puesta en operación de un nuevo hotel cada 6.8 semanas en promedio. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad operaba 86 hoteles bajo sus tres marcas y 9,778 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. La marca *City Express* suma más de 69 hoteles en operación, más que cualquier otra marca hotelera en México. Adicionalmente, Hoteles City es una de las cadenas hoteleras de mayor crecimiento en México y América Latina. El ritmo de crecimiento de la cadena ha incrementado desde la oferta pública inicial de acciones de la Sociedad en junio de 2013, ya que, durante los últimos doce meses, la Sociedad ha puesto en operación en promedio un hotel nuevo cada 4.0 semanas. La Sociedad estima haber abierto durante el periodo comprendido entre la fecha de su oferta pública inicial y el 31 de diciembre de 2014 un total de 28 hoteles, lo que representa, en promedio, la puesta en operación de un hotel cada 2.9 semanas.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, con base en cada segmento de negocio, el 79.6% de los ingresos de la Sociedad fueron atribuibles a la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, en tanto que el 20.4% fue atribuible a la administración de hoteles propios, en coinversión, arrendados, administrados, así como a actividades de franquicia y desarrollo de hoteles.

Desde la oferta pública inicial de acciones de la Sociedad en junio de 2013, la Sociedad ha abierto un total de 13 hoteles, 12 hoteles en México y 1 en Colombia, con una puesta en operación total de 1,415

nuevos cuartos. La Sociedad ha abierto 4 nuevos hoteles durante la primera mitad de 2014, y planea poner en operación 14 hoteles para llegar aproximadamente a 100 hoteles a finales de año.

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



Fuente: Información Interna
1. Tasa Anual de Crecimiento Compuesto

Como resultado de la experiencia en desarrollo de nuevos hoteles y la trayectoria de crecimiento acelerado de la Sociedad, los hoteles de la Sociedad tienen una edad promedio de únicamente 4.8 años, lo cual, en opinión de Hoteles City, constituye uno de los portafolios hoteleros más modernos en la industria de servicios de alojamiento en México. La Sociedad ha desarrollado su cadena de hoteles principalmente mediante la construcción de nuevas unidades hoteleras, diseñadas de acuerdo a sus estándares y especificaciones a fin de mantener márgenes líderes en la industria a través de una estructura operativa eficiente. La Sociedad considera que 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 30 de junio de 2014:

	Aperturas por Año		Total Acumulado
	Número de Hoteles	% del Total	Número de Hoteles
2003	5	5.8%	5
2004	5	5.8%	10
2005	5	5.8%	15
2006	5	5.8%	20
2007	6	7.0%	26
2008	9	10.5%	35
2009	10	11.6%	45
2010	5	5.8%	50
2011	12	14.0%	62
2012	9	10.5%	71
2013	11	12.8%	82
2014[1]	4	4.7%	86
Total	86	100%	86

[1] Del 1 de enero de 2014 al 30 de junio de 2014

De acuerdo con la tabla anterior, la Sociedad inició la operación de aproximadamente el 37% de los hoteles que integran su cadena durante el período de treinta y seis meses previos al 30 de junio de 2014, por lo que a dicha fecha los mismos se encontraban aún en etapa de estabilización en cuanto a sus tasas de ocupación y ADR. La Sociedad prevé que a medida que estos hoteles se conviertan en Hoteles Establecidos y operen a los niveles o tasas de ocupación y ADR objetivo, le redituarán con mayores márgenes de RevPAR y márgenes de EBITDA ajustado.

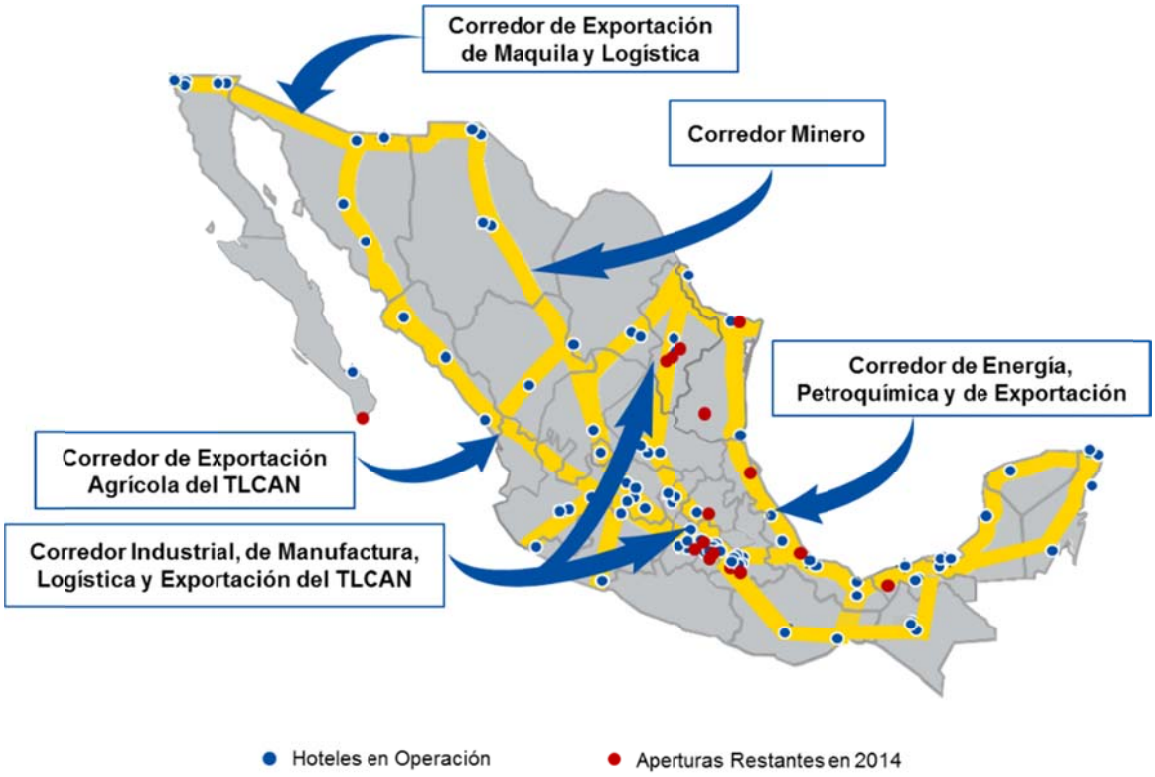
Al 30 de junio de 2014, 84 de los 86 hoteles operados por la Sociedad estaban ubicados en México, 1 hotel se encuentra ubicado en Costa Rica y 1 más en Colombia. La Sociedad cuenta con amplia presencia geográfica a lo largo de todo el país ya que al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad operaba en 28 de los 32 estados de la República Mexicana y tiene previsto extender su presencia a 29 estados para finales de 2014. Las 9,778 habitaciones operadas por la Sociedad al 30 de junio de 2014 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 $600 M.N. a $1,200 M.N, aproximadamente. *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 $750 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 los mismos servicios de hotel a precios accesibles pero con habitaciones de menor tamaño, 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 $500 M.N. a $750 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, 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, aproximadamente el 90% del gasto asociado con el turismo en México es llevado a cabo por turistas de origen nacional. 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) que gran parte de los inventarios de habitaciones en la industria son obsoletos mientras que la Sociedad ofrece habitaciones de calidad en sus segmentos de operación; (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, el incremento en las actividades de negocios por parte de los sectores más competitivos, como son los sectores de manufactura, exportadores y energético más competitivos; y (iii) la consolidación de una industria de hospedaje altamente fragmentada, entre otros factores. Recientemente, el poder ejecutivo promulgó ciertas reformas estructurales en los sectores laborales, educativos, energéticos y de telecomunicaciones, tendientes a lograr un mayor desarrollo económico. 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 por lo que la Sociedad considera que, gracias a su cobertura geográfica, amplio reconocimiento de marca y altos niveles de calidad, 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 y su presencia dentro de diversos segmentos económicos al 30 de junio de 2014, con hoteles ubicados estratégicamente en zonas urbanas y suburbanas a lo largo de los principales corredores comerciales, logísticos, industriales y de negocios del país así, como las aperturas esperadas para el 2014 dentro del territorio nacional.

Cobertura geográfica de Hoteles City Express en México al 30 de junio de 2014:



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 los corredores minero, de exportación, logística, petroquímico e industrial y de exportación; los polos de manufactura relacionados con las industrias aeroespacial y automotriz en el centro del país; y el segmento del comercio al menudeo en las principales ciudades del mismo, le permite capturar los beneficios derivados del crecimiento de la actividad económica y el aumento del poder adquisitivo de los consumidores en México.

La Sociedad atribuye su desempeño a su capacidad para desarrollar hoteles, y a escalar su plataforma de operación hotelera y comercial, lo cual ha logrado con base en principios de eficiencia, conveniencia y calidad. Uno de los principales elementos del modelo de negocios de la Sociedad es su disciplinado, sistemático y eficiente proceso para identificar potenciales mercados y ubicaciones particulares para la apertura de nuevos hoteles, así como gestionar el desarrollo de hoteles. Al contratar las actividades de ingeniería civil y construcción con contratistas y proveedores de servicios de alta calidad a través de licitaciones transparentes, la Sociedad mitiga los riesgos relacionados con el proceso de desarrollo de hoteles, fomenta la competencia entre los contratistas y reduce sus costos por habitación. La Sociedad considera que sus procesos internos de administración de proyectos constituyen un elemento clave de su negocio, ya que le han permitido establecer un costo por habitación predecible y apegado a sus presupuestos en los proyectos desarrollados en México y, recientemente, en Costa Rica y Colombia. Dicha administración eficiente de proyecto y el costo por habitación resultante, incrementa la posibilidad de cumplir o exceder las tasas de rendimiento proyectadas con respecto a sus nuevas inversiones. Para garantizar que cada nuevo desarrollo se apegue a los lineamientos de inversión y uso de capital establecidos para el mismo, los proyectos se someten a minuciosos estudios de mercado, económicos y de sitio, por parte del equipo interno de investigación de mercado de la Sociedad, así como a un proceso de aprobación por su comité de inversiones. Cada una de las marcas de la Sociedad cuenta con sus propios estándares en cuanto a tamaño, diseño, mobiliario, decoración y equipamiento ("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, de distribución y de administración hotelera a través de los sistemas de tecnología de la información ubicados en sus oficinas corporativas en la Ciudad de México, los cuales le permiten monitorear sus propiedades en forma centralizada para aprovechar las oportunidades que se presenten y ajustar sus precios y los canales de distribución para optimizar el desempeño de cada uno de sus hoteles, manteniendo al mismo tiempo un costo de operación reducido.

La Sociedad procura maximizar la productividad y alcanzar economías de escala en su operación, desde el personal de sus hoteles hasta sus procesos de abastecimiento de insumos, creando de esta manera una estructura operativa eficiente en costos y gastos que, en su opinión, han contribuido a su alta rentabilidad, como lo ha puesto de manifiesto su margen de EBITDA de aproximadamente 37%, así como la tasa promedio de ROIC por encima a 12%, ambas reportadas por los Hoteles Establecidos propios y en coinversión al 31 de diciembre de 2013. Conforme transcurre el tiempo y los hoteles en etapa de estabilización, tanto propios como en coinversión, alcanzan sus niveles de ocupación y de ADR objetivo, la Sociedad espera que su ROIC promedio incremente como resultado del aumento del RevPAR y el EBITDA en relación con dichas propiedades.

Considerando el éxito obtenido desde la apertura de su primer hotel y durante los doce años siguientes, la Sociedad está comprometida a continuar creciendo en México y en ciertos mercados específicos de Latinoamérica como Colombia y Chile, concentrándose en el mercado mexicano. Las vías de crecimiento de la Sociedad durante los próximos 24 meses incluyen diversos proyectos, con miras a la apertura de aproximadamente 37 nuevos hoteles, así como ciertas adquisiciones de hoteles con base en oportunidades específicas identificadas en la Ciudad de México y en otras de las principales ciudades del país, y la administración de hoteles que pertenecen a terceros. La Sociedad prevé que estas vías de crecimiento le aportarán 4,191 habitaciones adicionales durante los próximos 24 meses, que representan un crecimiento de aproximadamente el 43% con respecto a su número de habitaciones actual.

Desde el inicio de las operaciones de la Sociedad en 2003 y hasta el 31 de diciembre de 2013, los números de noches de habitaciones disponibles y habitaciones ocupadas han crecido a una tasa anual compuesta del 45.4% y del 55.3%, a 3.0 millones y 1.7 millones, respectivamente. Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2014, el Índice de Ocupación promedio, ADR promedio y RevPAR Promedio alcanzaron niveles de 56.5%, $730M.N. y $412M.N., respectivamente, y para los Hoteles Establecidos, niveles de 60.2%, $712 M.N. y $429 M.N., respectivamente.

Al 30 de junio de 2014, la Sociedad reportó ingresos combinados por segmento de negocios e ingresos consolidados por $777.1 millones y $649.4 millones, que representaron un crecimiento del 29.0% y el 27.5% con respecto al periodo interino de 2013, 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 2013/2012 de la Sociedad, la Nota 19 de los Estados Financieros Intermedios, así como la sección "Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación". Además, durante los primeros seis meses de 2014, el EBITDA ajustado de la Sociedad se ubicó en $210.9 millones, equivalente a un crecimiento del 34.7% con respecto al mismo periodo de seis meses de 2013.

Ventajas competitivas

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

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

Durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, con base en cada segmento de negocio, el 79.6% de los ingresos de Hoteles City fueron atribuibles a la operación de sus hoteles, en tanto que el 20.4% fue atribuible a la administración y franquicia de los hoteles de la cadena. Hoteles City, como propietario y operador, puede implementar las mejores prácticas de negocio y administrar eficientemente la rentabilidad de sus hoteles, la distribución de sus habitaciones y los aspectos críticos de sus programas de mercadotecnia, reservaciones y capacitación de empleados. Esta plena integración le permite a la Sociedad diversificar sus fuentes de ingresos entre la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, los ingresos generados por su actividad de desarrollo, y los honorarios derivados de la prestación de servicios de administración de hoteles tanto consolidados como aquéllos propiedad de terceros. Como empresa hotelera totalmente integrada, la Sociedad cuenta con flexibilidad para invertir sus propios recursos en proyectos que le permitan maximizar el ROIC, sin dejar de aprovechar otras oportunidades de crecimiento mediante coinversiones con terceros y la celebración de contratos de administración. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad era propietaria de 31 hoteles (3,743 habitaciones), coinversionista de 24 hoteles (2,821 habitaciones), tenía 11 hoteles arrendados (1,129 habitaciones), 16 hoteles bajo administración (1,692 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 los últimos doce años, la flexibilidad y eficiencia en costos de la estructura operativa de la Sociedad, aunada a su sistemática, disciplinada y ágil plataforma de desarrollo, le han permitido abrir en promedio un hotel cada 6.8 semanas y obtener un ROIC promedio por encima de 12.0% por lo que respecta a sus Hoteles Establecidos propios y en coinversión en 2013. La mayoría de los hoteles de la Sociedad son de nuevo desarrollo, lo que, en su opinión, le representa un nivel de costo por cuarto más bajo que los relacionados con la remodelación o el reposicionamiento de propiedades obsoletas e incrementa las posibilidades de generar el valor a largo plazo de su inversión. El costo promedio total de desarrollo por habitación (incluyendo terreno, construcción, equipamiento y gastos relacionados con la puesta en marcha de la unidad hotelera) de la marca *City express* durante el periodo comprendido entre 2011 y 2013, excluyendo los hoteles ubicados en la Ciudad de México, Costa Rica y Colombia, ascendió aproximadamente a $598,000 M.N.

Los hoteles de la Sociedad están operados por un promedio de 21 empleados por cada 100 habitaciones instaladas. Además, la Sociedad ha invertido en la construcción de un sistema centralizado de monitoreo de sus operaciones hoteleras, que le permite responder en tiempo real a los cambios en el mercado y ajustar sus precios, canales de distribución y estrategias de mercadotecnia en la medida que se considere necesario. Asimismo, la Sociedad cuenta con un sistema de administración de su inventario de habitaciones disponibles, que le permite procesar las reservaciones con rapidez y precisión a través de una variedad de canales propios o de terceros. La Sociedad también busca incrementar la eficiencia de sus operaciones a través del apego a iniciativas sostenibles del medio ambiente. En ese sentido, los hoteles de la Sociedad

también están expresamente diseñados con apego a los estándares de sostenibilidad ambiental. Por ejemplo, los seis hoteles que cuentan con el certificado EDGE han reportado ahorros en promedio estimados entre el 30.0% y el 40.0% en sus consumos de energía eléctrica y agua, respectivamente, en comparación con otras propiedades similares al momento de la certificación.

La construcción de los hoteles de la Sociedad está a cargo de contratistas independientes, seleccionados a través de un proceso de licitación transparente y competitivo mediante el cual se eligen contratistas con base en el costo proyectado y en su experiencia y capacidad técnica, bajo la supervisión a nivel sitio del equipo interno de desarrollo de la Sociedad cuyos miembros han desarrollado en conjunto más de 19,000 habitaciones de hotel a lo largo de su carrera profesional. Lo anterior es uno de los elementos que distingue a la Sociedad de sus competidores nacionales. Los contratistas de la Sociedad se apegan a diseños y especificaciones altamente detalladas y estandarizadas que permiten cumplir con las expectativas de la misma en cuanto a tiempo y presupuesto. En promedio, el plazo de tiempo correspondiente a cada hotel de la Sociedad, desde el inicio de obras hasta su apertura, implica un periodo de entre seis y doce meses. El tamaño, disposición y 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 en cuanto a contratación y precios de insumos.

Como una de las operadoras de hoteles más grandes de México, la Sociedad tiene una escala considerable frente a sus competidores, especialmente en comparación con propietarios y administradores independientes de hoteles y, por lo tanto, puede lograr mayores sinergias operativas. El tamaño y escala operativa relativos de la Sociedad le permiten operar con una plataforma administrativa y lineamientos de negocio estandarizados, trabajar con clientes corporativos grandes que requieren de alojamiento seguro y de alta calidad para su personal en diferentes lugares de México, negociar mejores términos con proveedores en la industria hotelera y beneficiarse de estrategias y programas de mercadotecnia que le permiten llegar a una base más amplia de huéspedes. Como resultado de lo anterior, la Sociedad ha alcanzado un crecimiento anual compuesto en su EBITDA ajustado de 27.1% de 2010 a 2013. El historial de la Sociedad en cuanto al desarrollo de propiedades hoteleras a nivel nacional y a la eficiente operación de sus hoteles, le ha permitido establecer una amplia red de sólidas relaciones con inversionistas y desarrolladores a nivel regional, incrementando con ello las oportunidades de crecimiento de la Sociedad y su nivel de acceso a sitios ubicados a lo largo del país.

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

Al 30 de junio de 2014, Hoteles City contaba con presencia geográfica en 28 de los 32 estados de la República Mexicana, los cuales, de conformidad con la información disponible del INEGI, conjuntamente albergan a más del 93% de la población nacional y aportan más del 96.0% del PIB del país. La Sociedad se ha concentrado en ofrecer servicios de alta calidad en zonas cercanas a los principales polos comerciales y empresariales del país, a fin de satisfacer las necesidades de los viajeros profesionistas de negocios, así como aquellos viajeros en posiciones operativas, comerciales o administrativas de línea, y aquellos viajeros que buscan alojamiento a precios accesibles en términos generales.

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

a) El corredor manufacturero, industrial, comercial y de exportación relacionado con el TLCAN beneficiado por el crecimiento del sector manufacturero impulsado por la recuperación económica global,

el incremento en la competitividad del costo de energía y mano de obra en el país y las inversiones anunciadas por armadoras automotrices, industria aeronáutica y sus proveedores.

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

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

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

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

La Sociedad cuenta con equipos especializados en la identificación de sitios y en la elaboración de estudios e inteligencia de mercado, que le permiten seleccionar aquellos sitios con mayor potencial de ingresos en la zona respectiva. La Sociedad prevé que para finales de 2014 su cobertura geográfica abarcará 29 estados.

La Sociedad prevé que la demanda en la industria nacional hotelera orientada a los segmentos económico y budget aumentará a medida que el mercado turístico continúe evolucionando y los consumidores busquen opciones que se adecuen a los estándares de calidad y seguridad internacionales, así como a sus necesidades y presupuestos. Previendo este aumento en la selectividad por parte de los consumidores, la Sociedad ha creado un portafolio integrado por tres marcas bien definidas cuyas ADR se ubican entre $500 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 $600 M.N. y $1,200 M.N.

- *City Suites,* la marca de hoteles de estancia prolongada de la Sociedad, ofrece a los viajeros de negocios habitaciones tipo departamento ampliamente equipadas, a una ADR más alta, que se ubica entre $750 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 $500 M.N. y $750 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. Adicionalmente, la Sociedad estima que su experiencia comercial y de ventas le ha permitido establecer un portafolio de marcas reconocidas de hoteles, diseñadas a la medida de las necesidades de los clientes de la Sociedad. La Sociedad, de manera recurrente, lleva a cabo investigaciones y estudios de mercado para medir la efectividad de su diseño de marca y para adaptar el mismo en respuesta a cambios en los segmentos en los que opera.

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

La mayoría de los miembros del equipo directivo de la Sociedad se incorporaron a la misma en 2002 y han encauzado su crecimiento en número de hoteles a una tasa anual compuesta promedio del 31.1% desde 2003, el primer año completo de operación de la Sociedad. Los miembros del equipo directivo de la Sociedad han sido los responsables de la estructuración, el financiamiento, el desarrollo y la puesta en operación de sus 87 hoteles con un total de 9,778 habitaciones desde el 2003, lo que representa más aperturas de hoteles y habitaciones que cualquier otra cadena hotelera en México dentro de dicho periodo. Los principales seis directivos de la Sociedad cuentan en conjunto con más de 100 años de experiencia en la industria hotelera, incluyendo como parte de otros grupos empresariales líderes en la industria. Luis Eduardo Barrios Sánchez, uno de los accionistas fundadores y Director General de la Sociedad, cuenta con una amplia experiencia en la industria hotelera en Latinoamérica y, al haber ocupado en el pasado cargos de nivel directivo en dicha industria, ha estado al frente de varios proyectos de expansión a Brasil, Chile y Argentina, participando en diversas adquisiciones y operaciones bursátiles. Además, la Sociedad cuenta con un equipo gerencial de gran profesionalismo y experiencia en las distintas áreas operativas de la industria, incluyendo por lo que respecta a la estructuración y el financiamiento de inversiones inmobiliarias específicamente orientadas al sector, la administración y el desarrollo de proyectos hoteleros, operaciones de alojamiento y mercadotecnia.

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

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

La implementación de campañas de mercadotecnia y relaciones públicas, bien orientadas, el uso de medios de distribución y comercialización digital, el uso eficaz de las redes sociales, y la formación de alianzas comerciales con las principales aerolíneas, arrendadoras de automóviles y otras compañías, han convertido a la Sociedad en una marca hotelera ampliamente reconocida e identificada con un valor superior y servicios consistentes para los viajeros que buscan hospedaje en el segmento económico y el segmento budget. Los hoteles de la Sociedad ocupan destacados lugares en las encuestas de reconocimiento de marcas a nivel nacional; y su marca *Hoteles City express* ha sido reconocida como "Marca Notoria" por el IMPI. Adicionalmente, con la marca *City express* la Sociedad tiene más hoteles bajo una misma marca en México que cualquier otra cadena. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad tenía celebrados más de 7,500 contratos con cuentas corporativas así como convenios administrados internamente, mismos que representaron 60% de los cuartos noche ocupados durante los primeros seis meses de 2014. 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 370,000 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. Durante los primeros seis meses de 2014, las

reservaciones efectuadas por los miembros del programa *City premios* representaron aproximadamente el 20% del total de reservaciones de la Sociedad. La Sociedad considera que la solidez de su programa de lealtad, aunado a que en 2013 aproximadamente el 87% de sus reservaciones se efectuaron a través de sus propios sistemas o de canales de ventas o relaciones directas con sus hoteles, pone de manifiesto el alto nivel de identificación de los consumidores con las marcas de la Sociedad.

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

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

Además, la Sociedad considera que sus opciones de alojamiento ofrecen una experiencia muy distinta a la de las cadenas hoteleras nacionales que operan en sus segmentos de mercado, y a la de los hoteles independientes en México. En gran medida, las opciones de alojamiento en los segmentos a los que está orientada la Sociedad están conformadas por inventario obsoleto y de oferta inconsistente de hoteles independientes que no están afiliados a cadenas u operadores de hoteles reconocidos. En comparación con la mayor parte del inventario existente, la mayoría de los hoteles de la Sociedad son de reciente construcción, teniendo una edad promedio de tan sólo 4.8 años. A diferencia de la mayoría de los hoteles independientes que no están afiliados a una cadena reconocida, Hoteles City ofrece habitaciones con calidad y características apegadas a los estándares internacionales, a precios más bajos que los de la mayoría de las cadenas hoteleras que operan en México. Los hoteles de la Sociedad ofrecen una gama de servicios esenciales para el viajero de negocios, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, desayuno incluido en la tarifa, salas de juntas, centros de negocios y, en el caso de los hoteles *City express* y *City Suites,* centros de acondicionamiento físico. Los hoteles de la Sociedad están cuidadosamente diseñados para fusionar los aspectos de funcionalidad y eficiencia con elementos estéticos modernos y prácticos, lo que considera la distingue aún más de la mayoría de las opciones disponibles en los mercados a los que está orientada.

En contraste con muchos de los hoteles existentes en el segmento, la Sociedad ha convertido en una de sus prioridades el contar con tecnología de punta que respalde sus operaciones y proporcione una mejor experiencia al huésped. La infraestructura de tecnología de información de la Sociedad interconecta a todos sus hoteles con sus plataformas centralizadas de monitoreo, reservaciones, administración y distribución de inventario de habitaciones a nivel cadena, permitiendo que sus huéspedes puedan hacer reservaciones de manera confiable a través de su red. La Sociedad también se concentra en lograr que sus huéspedes interactúen con sus marcas hoteleras a través de medios electrónicos. Por ejemplo, la Sociedad ha creado aplicaciones de Internet y para dispositivos móviles que permiten a sus huéspedes obtener acceso remoto a su sistema de reservaciones. La aplicación para dispositivos móviles creada por la Sociedad ha sido bien acogida por los huéspedes y las personas que han adoptado de manera anticipada dicha tecnología en México; aproximadamente el 13% de sus reservaciones en 2013 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 construidos de manera que se apegan a estándares ambientales, de seguridad y contra incendio aplicables a nivel nacional e internacional. La Sociedad ha obtenido certificados de Liderazgo en Energía y Diseño

Ambiental (*Leadership in Energy & Environmental Design,* o "LEED") en seis de sus propiedades y de Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias (*Excellence in Design for Greater Efficiencies,* o "EDGE") en otras seis de sus propiedades, y está en proceso de certificación en siete propiedades más de la cadena en el caso de LEED. Además, la Sociedad está adoptando las medidas necesarias para lograr que sus hoteles sean certificados por el programa de Turismo Responsable con la Biósfera (*Biosphere Responsible Tourism*), copatrocinado por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura ("UNESCO") y el Instituto de Turismo Responsable; a la fecha del presente prospecto, 27 de los hoteles de la Sociedad han sido certificados 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 que incluye inversionistas institucionales tales como Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III (MSSSFIII) y el IFC. Tanto por sus estándares corporativos como por sus obligaciones contractuales con sus accionistas extranjeros, desde su origen, la Sociedad ha operado con un alto nivel de compromiso y responsabilidad en relación con sus prácticas de negocios, con el medio ambiente, el impacto social, la seguridad y sus prácticas societarias.

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

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

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

Estrategia de Negocios

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

La principal estrategia de crecimiento de la Sociedad consiste en seguir reforzando los cimientos de su plataforma integrada de negocios en la industria hotelera, concentrándose en la construcción de nuevos hoteles propios a lo largo de México. De manera selectiva, la Sociedad también tiene planeado aprovechar las oportunidades que se presenten para adquirir en forma estratégica propiedades ya existentes en mercados caracterizados por una escasez generalizada de sitios disponibles para el desarrollo de proyectos hoteleros nuevos. La Sociedad tiene la intención de incursionar en nuevos territorios geográficos 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 terrenos, así como aquellos que se encuentran en proceso de adquisición, le permitirán soportar su cartera de proyectos en desarrollo por los siguientes 24 meses. Las inversiones en terrenos efectuadas por la Sociedad le permiten desarrollar propiedades de manera estratégica para 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 nuevas que se tienen claramente identificadas en México y mercados específicos de Latinoamérica. La Sociedad tiene la intención de aprovechar su plataforma operativa actual para incrementar su capacidad de desarrollo a aproximadamente 20 nuevos hoteles por ciclos de 12 meses en los próximos años, así como para realizar adquisiciones estratégicas de hoteles en operación. La Sociedad tiene planeado continuar renovando constantemente sus propiedades existentes para asegurarse de que sus huéspedes sigan confiando en la calidad consistente 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.

La estrategia de negocios de la Sociedad permanece enfocada en crecer y fortalecer sus marcas, su capacidad de distribución y su plataforma comercial, a través de inversiones recurrentes en infraestructura, tecnología y desarrollo del negocio. La Sociedad prevé destinar una porción de los recursos generados por sus operaciones existentes a la comercialización y esfuerzos de venta a efecto de fortalecer su posición en el segmento de la industria hotelera en el que participa. Igualmente tiene considerado destinar capital para fortalecer su infraestructura de tecnología de la información, para poder expandir su capacidad de distribución de habitaciones y sus esfuerzos de venta en línea, así como para continuar con el desarrollo de los sistemas utilizados para monitorear y administrar sus hoteles, con el objetivo de lograr operaciones más eficientes y productivas.

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 constituye la segunda economía más grande de América Latina, y se espera que crezca a un ritmo acelerado en los próximos años. De acuerdo a información generada por el INEGI, el PIB en términos reales del país creció considerablemente en un 4.0% tanto en 2011 como en 2012. Sin embargo, la tasa de crecimiento del PIB se redujo en términos reales a un 1.1% en 2013, y 1.8% durante el primer trimestre de 2014. No obstante, el Banco de México estima que el crecimiento del PIB

repunte a una tasa anualizada de entre 2.0% y 2.8% durante el resto de 2014. 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 energético y petroquímico ha reportado un considerable aumento en la inversión en proyectos de desarrollo de infraestructura, y se espera que los pronósticos para el futuro sean positivos, considerando la reciente promulgación de reformas estructurales. Las prudentes políticas macroeconómicas del país, que en los últimos tres años han propiciado índices de inflación y tasas de interés inferiores al 5.0%, aunadas a su relativamente moderada razón de deuda como porcentaje del PIB de 43.5% en 2013, han contribuido a la creciente estabilidad económica y potencial de crecimiento 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, contribuirán a la 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 y la expectativa de un aumento del PIB 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 90.0% de los gastos realizados por el turismo en México. La Sociedad considera que, debido a su capacidad para operar en un ambiente económico de poco crecimiento como lo fue el 2013 y la primera mitad de 2014, se encuentra en buena posición para beneficiarse del crecimiento anticipado de la economía mexicana.

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 Euromonitor y Pricewaterhousecoopers. Actualmente, tan sólo tres de las cadenas hoteleras que operan en México, entre las que se encuentra una sola cadena internacional, tienen 45 o más hoteles. En contraste, la Sociedad tiene previsto crecer de 87 a 100 hoteles para finales de 2014 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 para incrementar la participación de mercado y crecer orgánicamente a aquellos 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 y el entorno de bajo crecimiento económico en México durante 2013, 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. 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 cinco 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 Establecidos. Es por lo anterior que en tanto la demanda de hospedaje en México y el PIB sigan recuperándose la Sociedad considera que está en una buena posición para mejorar su liderazgo en el mercado.

Énfasis en el crecimiento orgánico y mayor rentabilidad 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 cuanto a calidad, seguridad y comodidad en todo México a los huéspedes pertenecientes a sus segmentos de mercado. La Sociedad prevé que el enfoque en una operación eficiente le permitirá seguir creciendo orgánicamente en términos de ingresos y EBITDA ajustado, tanto a través de la apertura de nuevos hoteles como del incremento de sus ADR y sus niveles de ocupación a medida que los hoteles de reciente apertura mantengan la tendencia de crecimiento en sus niveles de ocupación y se conviertan en Hoteles Establecidos. Al 30 de junio de 2014, el 37.2% de los hoteles y el 38.1% 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 Establecidos. A efecto de implementar sus estrategias de crecimiento, la Sociedad tiene planeado destinar una parte sustancial de sus flujos de efectivo disponibles y de su balance general, para invertir en la construcción y desarrollo de nuevos proyectos hoteleros y en la adquisición estratégica de propiedades hoteleras. Además, la Sociedad tiene la intención de incrementar la eficiencia en costos de sus Hoteles Establecidos adoptando medidas de ahorro en el consumo de insumos en general y de energía eléctrica y agua, entre otros. La Sociedad espera obtener los beneficios de economías de escala adicionales, a fin de optimizar los costos relacionados con la adquisición de insumos y el desarrollo y la operación de sus hoteles. La Sociedad prevé que sus recurrentes inversiones en tecnología le permitirán agilizar aún más sus sistemas centralizados, incrementar su eficiencia operativa, mejorar sus funciones de mercadotecnia y proporcionar un mayor nivel de satisfacción a sus huéspedes. La Sociedad también busca mejorar su rentabilidad enfocando su inversión de capital en propiedades con el mayor potencial para devengar altos rendimientos.

Debido a las oportunidades existentes en el mercado, la Sociedad busca crecer su negocio de administración de hoteles propiedad de terceros. Este tipo de crecimiento permite a la Sociedad incrementar el número de hoteles que administra sin realizar inversiones significativas de capital y le permite tener presencia en zonas urbanas en las que pueden existir oportunidades limitadas para adquirir inmuebles. La Sociedad continuará reinvirtiendo 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 específicos 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 crecimiento internacional en otros países específicos en los que pueda implementar su modelo de negocios de manera más eficaz. La Sociedad considera que su crecimiento a otros mercados de América Latina es una extensión a la estrategia de negocios actual y espera beneficiarse del bajo nivel de penetración de cadenas hoteleras en la región, que es incluso más bajo que en México. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad mantiene un hotel *City Express* operando en San José, Costa Rica y uno en Cali, Colombia. Así mismo, la Sociedad espera impulsar su expansión selectiva regional a través de contratos de coinversión con socios locales de negocios. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad ha celebrado un contrato de coinversión para el desarrollo de nuevos proyectos hoteleros en Chile y Perú. Además, la Sociedad ha comenzado a adquirir lotes de terreno para apoyar estos proyectos. Adicionalmente, la Sociedad está considerando la posibilidad de celebrar contratos de franquicia y administración en dichos mercados en un futuro.

La Sociedad considera que la continua expansión a mercados estratégicamente posicionados fuera de México le permitirá beneficiarse de iniciativas de integración con América Latina, tal y como la recientemente establecida Alianza del Pacífico. Se espera que estas iniciativas incentiven el crecimiento económico e integración, lo que podrá traducirse en un incremento en los viajes de negocio y de placer. La Sociedad estima su actividad y presencia en mercados de negocios y manufactura en América Latina se verán beneficiados por dichos sucesos.

Acontecimientos recientes

- En mayo de 2014, la Sociedad adquirió el 50% de participación en Desarrolladora Hotelera del Bajío, S.A. de C.V., la cual detenta el Hotel City Express Silao, mismo que fue estructurado previamente como una co-inversión. Este hotel abrió sus puertas en diciembre de 2008 y cuenta con 121 habitaciones. Está ubicado en la región del Bajío de México, que es el centro de la industria automotriz en México.

- Al 12 de agosto de 2014, se realizó la apertura del hotel City Express Monterrey Norte, el octogésimo séptimo (87°) hotel, que cuenta con 115 habitaciones y operará bajo un contrato de administración. Este hotel está ubicado en el estado de Nuevo León y es la tercera propiedad que Hoteles City posee en Monterrey, uno de los principales centros de negocios e industriales en el país.

- El 18 de septiembre de 2014, se realizó la apertura del hotel City Express Central de Abastos en la Ciudad de México, el octogésimo octavo (88º) hotel de la cadena, que cuenta con 124 habitaciones y opera bajo un esquema de arrendamiento. Este hotel se ubica en uno de los centros comerciales y de negocios de mayor relevancia de la capital del país.

- El 22 de septiembre de 2014, la Sociedad lanzó el proceso de implementación comercial de su arquitectura de marcas redefinida. Dicho lanzamiento forma parte de la estrategia comercial que la Sociedad implementa con el objetivo de fortalecer y acrecentar su posición competitiva en el mercado y en particular en el segmento en donde opera. La implementación comercial se centra en posicionar la marca *City express* como el eje de identidad rector del portafolio de marcas que la Sociedad opera y consecuentemente aprovechar el reconocimiento que dicha marca tiene en el mercado a nivel nacional.

- El 23 de septiembre de 2014, la Sociedad acordó la compra del hotel City Suites Querétaro, ubicado en la zona industrial de Jurica, Querétaro. El hotel cuenta con 45 suites y una reserva territorial que será utilizada para expandir el hotel en 52 nuevas suites y alcanzar un inventario total de 97 habitaciones. Este hotel abrió sus puertas en diciembre de 2005 y fue desarrollado bajo el esquema de administración.

- El 25 de septiembre de 2014, se realizó la apertura del hotel City Suites Puebla Autopista, el octogésimo noveno (89°) hotel de la cadena. La propiedad cuenta con 72 habitaciones y operará bajo el esquema de coinversión. Este hotel está ubicado en la zona industrial y de producción automotriz de Puebla.

- A partir del 1 de octubre de 2014, la Sociedad comenzará el proceso de preparar sus resultados de operación por el periodo de tres meses y nueve meses que concluyó el 30 de septiembre de 2014. Se espera que la Sociedad reporte a la CNBV y a la BMV la información financiera correspondiente al periodo que concluirá el 30 de septiembre de 2014, el 22 de octubre de 2014, después del cierre del mercado. A la fecha del presente prospecto, la Sociedad estima que la tendencia respecto de los resultados de la Sociedad del trimestre que concluirá el 30 de septiembre de 2014, estará en línea y no presentará desviaciones significativas respecto de la

información operativa y de rentabilidad presentada en los trimestres anteriores más recientes. La declaración anterior se presenta de forma preliminar, en base a los estimados preliminares de la Sociedad y no constituye una declaración respecto de los resultados de la Sociedad y está sujeta a la revisión de la administración de la Sociedad y a la compilación de los resultados definitivos. Los procedimientos de cierre de información financiera para el periodo que concluyó el 30 de septiembre de 2014 no han sido completados a la fecha del presente prospecto y están sujetos a procesos de revisión interna y a completar nuestros procesos financieros internos. Por lo tanto, nuestros resultados reales por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014, pueden diferir de forma significativa de los estimados preliminares.

Oficinas

Las oficinas principales de la Sociedad están ubicadas en Juan Salvador Agraz 69, Piso 12, Col. Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, 05348, 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.

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	Vaarn BVBA y Jardenne Corporation S.à. r.l., en el entendido que en la fecha de determinación del precio los Accionistas Vendedores decidieron no participar en la Oferta Global por lo que no enajenarán acciones como parte de la misma
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 mixta, consistente en una oferta pública primaria de suscripción de 41,650,000 de Acciones (incluyendo las 5,432,608 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 0 Acciones. La Oferta Nacional forma parte de una Oferta Global simultánea, ya que la Sociedad también está realizando una oferta privada de suscripción de 73,350,000 de Acciones (incluyendo las 9,567,392 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	$23.50 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 EBITDA ajustado de la Sociedad, (iii) los múltiplos de otras empresas pertenecientes a la industria hotelera que cotizan en la BMV y en otros mercados internacionales, (iv) el precio de cotización de las Acciones de la Sociedad en la BMV, y (v) las condiciones generales de mercado al momento de la Oferta Global.
Depositario	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	$978,775,000.00 M.N.
	Oferta Secundaria Nacional	$0 M.N.
	Total de la Oferta Nacional	$978,775,000.00 M.N.
Sin incluir la Opción de Sobreasignación Nacional	Oferta Primaria Nacional	$851,108,712.00 M.N.
	Oferta Secundaria Nacional	$0 M.N.
	Total de la Oferta Nacional	$851,108,712.00 M.N.

Monto de la Oferta Global:

Incluyendo el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación	Oferta Nacional	$978,775,000.00 M.N.
	Oferta Internacional	$1,723,725,000.00 M.N.
	Total de la Oferta Global	$2,702,500,000.00M.N.
Sin incluir las Opciones de Sobreasignación.	Oferta Nacional	$851,108,712.00 M.N.
	Oferta Internacional	$1,498,891,288.00 M.N.
	Total de la Oferta Global	$2,350,000,000.00 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	41,650,000	10.68%
Oferta Internacional	73,350,000	18.80%
Total de la Oferta Global	115,000,000	29.48%

Sin incluir las Opciones de Sobreasignación.

	No. de Acciones	% del capital
Oferta Nacional	36,217,392	9.66%
Oferta Internacional	63,782,608	17.00%
Total de la Oferta Global	100,000,000	26.66%

Estructura del capital:

Antes de la Oferta Global:

Capital social	No. de Acciones	Monto
Fijo	300	$50,000.00
Variable	275,111,159(1)	$3,711,268,808.51
Total	275,111,459(1)	$3,711,318,808.51

Después de la Oferta Global:

Incluyendo el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación.....

Capital social	No. de Acciones(2)	Monto
Fijo	300	$50,000.00
Variable	390,111,159	$5,639,209,984.98
Total	390,111,459	$5,639,259,984.98

Sin incluir las Opciones de Sobreasignación .....

Capital social	No. de Acciones(2)	Monto
Fijo	300	$50,000.00
Variable	375,111,159	$5,387,739,396.75
Total	375,111,459	$5,387,789,396.75

(1) Incluye 4,959,069 acciones suscritas y parcialmente pagadas

(2) El número total de acciones autorizadas es de 402,611,459, considerando el monto total autorizado por la asamblea de accionistas de fecha 24 de septiembre de 2014. Después de la Oferta Global, asumiendo que no se ejercen las Opciones de Sobreasignación, permanecerán 27,500,000 de Acciones en la tesorería de la Sociedad, las cuales se tiene la intención de cancelar una vez concluida la Oferta Global.

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 5,432,608 Acciones y hasta 9,567,392 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.

	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.....	8 de octubre de 2014.
Fecha de cierre del libro	8 de octubre de 2014.
Fecha de registro en la BMV	9 de octubre de 2014.
Fecha de liquidación.....	14 de octubre de 2014. 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 14 de octubre de 2014.
Destino de los recursos.....	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 $2,597,944,314.58 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 $2,256,632,112.76 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 $23.50 M.N. por Acción.

	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 la adquisición de terrenos, 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, para continuar invirtiendo en sus plataformas comerciales y de distribución. 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".
	Los Accionistas Vendedores decidieron no enajenar sus Acciones como parte de la Oferta Global. Al no concretarse la Oferta Secundaria Nacional ni la Sociedad ni los Accionistas Vendedores recibieron recurso alguno derivado de la misma.
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".
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, fondos 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 principales directivos, los miembros del Consejo de Administración y ciertos accionistas han acordado, sujeto a ciertas excepciones, que por el periodo de 90 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 accionistas de la Sociedad al momento de efectuarse la oferta pública inicial, celebraron un convenio a través del cual acordaron ciertas restricciones relacionadas con la venta de una parte de sus acciones durante un periodo que termina a más tardar 780 días después de la fecha de la oferta pública inicial de las Acciones de la Sociedad en 2013. 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 ..	Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
Intermediarios Colocadores Internacionales.....	Morgan Stanley & Co. LLC, Citigroup Global Markets Inc., HSBC Securities (USA) 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 22, 56, 83, 129, 161 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Los Accionistas que sean personas físicas residentes en México estarán obligados al pago del impuesto sobre la renta, cuyo pago se considerará como definitivo, aplicando la tasa del 10% sobre la ganancia obtenida en la operación. En el caso de personas físicas y personas morales residentes en el extranjero, la enajenación de acciones estará sujeta al pago de impuesto sobre la renta mediante retención que efectuará el intermediario financiero, aplicando la tasa del 10% sobre la ganancia en la enajenación, de conformidad con el artículo 161 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Lo dispuesto en el presente Prospecto constituye una descripción de manera general del régimen fiscal aplicable y no contempla la situación particular de cada accionista; por lo tanto, se recomienda que los accionistas involucrados en la operación consulten a un experto en la materia fiscal que los asesore para su situación específica.

Aprobación de la Oferta Global ..... Los actos necesarios para llevar a cabo la Oferta Global, incluyendo, sin limitación (i) la actualización de la inscripción de las Acciones en el RNV y en el listado de valores de la BMV y (ii) el aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad mediante la correspondiente emisión de las Acciones objeto de la Oferta Global, se aprobaron mediante la Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de fecha 24 de septiembre de 2014, quedando 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 30 de junio de 2014 y los precios de cierre reportados por la misma al 8 de octubre de 2014.

Múltiplos de colocación

	Antes de la Oferta Global	Después de la Oferta Global
Hoteles City Express[1]:		
Precio/utilidad	61.96x	84.48x
Precio/valor en libros	1.48x	1.33x
Valor Empresa/EBITDA	19.16x	19.41x
Sector hotelero[2]:		
Precio/utilidad	38.68x	--

Precio/valor en libros	1.77x	--
Valor Empresa/ EBITDA	22.49x	--

(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 30 de junio de 2014.

Aprobación y Registro en el RNV ..... La CNBV ha autorizado la actualización del registro de las Acciones en el RNV y la Oferta Nacional y, en lo aplicable, la Oferta Internacional, mediante oficio número 153/107435/2014 de fecha 7 de octubre de 2014. 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, según el mismo ha sido actualizado con el número 3425-1.00-2014-002.

Inscripción ..... La actualización de 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 ..... Las Acciones cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "HCITY".

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 6 meses que terminaron el 30 de junio			**Por los años que terminaron el 31 de diciembre**		
	2014	**2014**	**2013**	**2013**	**2012**	**2011**
	(En miles de USD)(1)	**(En miles de pesos)**		**(En miles de pesos)**		
Estados consolidados de resultados						
Ingresos por operación hotelera	$ 47,340.4	$ 615,425.0	$ 487,553.5	$ 1,055,702.7	$ 890,715.7	$ 686,767.1
Ingresos por administración a terceros	2,616.4	34,013.8	21,902.0	48,252.9	41,487.6	28,280.9
Ingresos totales	49,956.8	649,438.8	509,455.5	1,103,955.6	932,203.3	715,048.0
Costos y gastos de operación hotelera	25,828.0	335,764.1	272,976.6	569,704.6	502,353.3	409,821.0
Gastos de administración y ventas	7,903.2	102,741.7	81,155.8	177,174.4	147,540.8	113,155.0
Gastos por depreciación	7,798.2	101,377.1	75,666.3	163,662.6	144,498.5	107,750.8
Costos y gastos totales	41,529.4	539,882.9	429,798.7	910,541.6	794,392.6	630,726.8
Gastos por apertura de hoteles	515.8	6,706.0	5,812.7	15,967.4	12,277.6	13,527.4
Otros gastos	-	-	(1,313.7)	(1,119.4)	2,594.1	2,380.1
Utilidad consolidada de operación	7,911.6	102,849.9	75,157.8	178,566.0	122,939.0	68,413.7
Gasto por intereses	(4,455.1)	(57,916.4)	(49,968.5)	(106,241.4)	(97,480.6)	(81,348.6)
Ingreso por intereses	1,630.2	21,192.1	10,325.6	38,189.7	17,264.6	13,186.0
Resultado cambiario—neto	(436.6)	(5,675.8)	(744.1)	(2,245.9)	(10,137.5)	14,794.7
Efectos de valuación en instrumentos	49.2	639.8	1,273.8	2,355.3	(1,435.3)	1,701.1

	Por los periodos de 6 meses que terminaron el 30 de junio			Por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2014	**2014**	**2013**	**2013**	**2012**	**2011**
financieros derivados						
Otros gastos financieros	-	-	(722.1)	(8,136.8)	-	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	4,699.3	61,089.6	35,322.5	102,487.2	31,150.1	16,746.8
Impuestos a la utilidad	939.8	12,217.9	7,064.5	18,754.1	5,557.8	6,743.8
Utilidad consolidada	$3,759.5	$48,871.7	$28,258.0	$83,733.1	$25,592.3	$10,003.0
Ganancia por acción	0.0128	0.1666	0.1462	0.3087	0.1295	0.1160
Promedio Estimado de Acciones Emitidas	275,111,459	275,111,459	193,740,819	235,105,984	185,254,311	185,254,311

(1) De conformidad al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México al 30 de junio de 2014, publicado el 30 de junio de 2014 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; es decir, $13.00 M.N. por USD$1.00.

Nota: Para efectos de comparación, el Promedio Estimado de Acciones Emitidas por los años concluidos el 31 de diciembre de 2011 y 2012 contempla la entrada en vigor del *Split* de acciones en razón de tres a uno aprobado en asamblea de accionistas del 22 de mayo de 2013.

	Al 30 de junio		Al 31 de diciembre		
	2014	2014	2013	2012	2011
	(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	$ 102,192.6	$ 1,328,503.4	$ 1,687,289.9	$ 555,008.6	$ 571,182.9
Cuentas por cobrar, neto	6,109.0	79,416.8	63,183.4	43,325.0	32,199.0
Impuestos por recuperar—principalmente impuesto al valor agregado	16,701.7	217,122.3	166,770.0	121,930.1	85,093.7
Pagos anticipados	3,601.6	46,820.4	33,588.2	36,689.8	37,915.7
Activos disponibles para la venta	652.8	8,486.8	-	-	-
Total de activo circulante	129,257.7	1,680,349.7	1,950,831.5	756,953.5	726,391.3
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas, neto	446,878.9	5,809,425.7	5,449,937.6	4,494,785.8	3,881,235.8
Depósitos en garantía	222.9	2,897.8	2,897.8	2,897.8	2,396.7
Otros activos	1,133.2	14,731.7	12,565.1	108,122.7	8,681.9
Instrumentos financieros derivados	1.3	17.5	102.4	344.0	2,700.1
Total del activo	**577,494.0**	**7,507,422.4**	**7,416,334.4**	**5,363,103.8**	**4,621,405.8**
Pasivos y capital contable					
Pasivo circulante:					
Porción circulante de los préstamos bancarios	9,136.6	118,775.2	107,857.8	86,688.4	55,844.5
Cuentas por pagar a proveedores	4,655.4	60,520.4	44,693.2	47,750.6	38,410.8
Otros impuestos y gastos acumulados y otros pasivos	9,677.1	125,801.8	84,689.7	85,836.8	31,828.2
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	262.9	1,183.6
Impuestos a la utilidad por pagar	615.2	7,999.0	4,234.1	10,387.4	8,349.7
Beneficios a los empleados	88.0	1,143.5	1,097.5	6,067.3	4,871.1
Total del pasivo circulante	24,172.3	314,239.9	242,572.3	236,993.4	140,487.9

	Al 30 de junio		Al 31 de diciembre		
	2014	2014	2013	2012	2011
	(En miles de USD)(1)	(En miles de pesos)	(En miles de pesos)		
Préstamos bancarios	149,327.7	1,941,259.7	1,966,589.6	1,625,551.1	1,049,320.4
Instrumentos financieros derivados	1,596.3	20,752.2	10,720.7	-	-
Ingresos diferidos	1,483.0	19,279.5	15,876.2	17,851.2	13,234.2
Beneficios a los empleados	99.9	1,299.2	1,140.2	1,033.4	465.4
Impuestos a la utilidad diferidos	11,564.8	150,342.3	153,400.1	224,713.5	248,381.0
Total del pasivo	**188,244.0**	**2,447,172.8**	**2,390,299.1**	**2,106,142.6**	**1,451,888.9**
Capital contable					
Participación controladora:					
Capital social	283,722.6	3,688,393.8	3,642,550.3	716,942.8	716,942.8
Prima en suscripción de acciones	-	-	52,459.5	1,074,219.2	1,074,219.4
Utilidades retenidas	53,362.8	693,716.9	645,826.1	651,702.8	644,867.4
Otros resultados integrales	(2,097.0)	(27,261.5)	(18,764.9)	1,187.2	3,211.4
Total de la participación controladora	334,988.4	4,354,849.2	4,322,071.0	2,444,052.0	2,439,241.0
Participación no controladora	54,261.6	705,400.4	703,964.3	812,909.2	730,275.9
Total del capital contable	**389,250.0**	**5,060,249.6**	**5,026,035.3**	**3,256,961.2**	**3,169,516.9**
Total	**$ 577,494.0**	**$ 7,507,422.4**	**$ 7,416,334.4**	**$ 5,363,103.8**	**$ 4,621,405.8**

(1) De conformidad al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México al 30 de junio de 2014, publicado el 30 de junio de 2014 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; es decir, $13.00 M.N. por USD$1.00.

	Por los periodos de 6 meses que terminaron el 30 de junio			Por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2014	2014	2013	2013	2012	2011
	(En miles de USD)(1)	(En miles de pesos)		(En miles de pesos)		
Información financiera no reconocida por las IFRS						
EBITDA ajustado[2]	$ 16,225.6	$ 210,932.9	$ 156,636.8	$ 358,196.1	$ 279,715.0	$ 189,691.8

(1) De conformidad al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México al 30 de junio de 2014, publicado el 30 de junio de 2014 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; es decir, $13.00 M.N. por USD$1.00.

(2) Para analizar la reconciliación entre la utilidad de operación y el EBITDA ajustado de la Sociedad, véase la sección ―Reconciliación del EBITDA ajustado".

	Al y por los periodos de 6 meses que terminaron el 30 de junio		Al y por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2014	**2013**	**2013**	**2012**	**2011**
Estadísticas operativas					
Número de hoteles al final del periodo	86	73	82	71	62
Número de habitaciones al final del periodo	9,778	8,360	9,326	8,092	6,973
Crecimiento (%)	17.0%	16.1%	15.2%	16.0%	25.4%
Número de habitaciones noche instaladas	1,729,097	1,479,797	3,040,485	2,692,814	2,229,818
Crecimiento (%)	16.8%	14.1%	12.9%	20.8%	21.1%
Número de habitaciones noche ocupadas	976,411	786,992	1,675,426	1,530,712	1,223,053
Crecimiento (%)	24.1%	10.9%	9.5%	25.2%	15.8%
Índice promedio de ocupación	56.5%	53.2%	55.1%	56.8%	54.8%
ADR (en pesos)	$730	$724	$722	$683	$668
RevPAR (en pesos)	$412	$385	$398	$388	$366
EBITDA Ajustado promedio por habitación[1]	$22,083	$19,042	$41,129	$37,134	$30,266
Estadística operativa de Hoteles Establecidos					
Número de Hoteles Establecidos al final del periodo	54	48	50	45	35
Índice promedio de ocupación	60.2%	56.5%	58.0%	59.8%	59.4%
ADR (en pesos)	$712	$721	$714	$691	$682
RevPAR (en pesos)	$429	$407	$414	$413	$405

[1] El EBITDA ajustado promedio por habitación se calcula dividendo el EBITDA ajustado del periodo entre el número promedio de habitaciones del periodo que se calcula como el promedio aritmético del número de habitaciones al inicio del periodo y el número de habitaciones al final del periodo.

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 aquéllos que la Sociedad actualmente considera pueden afectarla en forma adversa. Es posible que existan riesgos adicionales que la Sociedad desconoce actualmente y que también pueden afectar sus operaciones, su situación financiera, sus resultados de operación o sus perspectivas. Así mismo el presente prospecto contiene ciertas declaraciones de hechos futuros, que conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, generales y específicas, por lo que es posible que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no sean alcanzadas, para mayor información acerca de declaraciones a futuro, véase la sección "Declaraciones a Futuro" del presente.

Riesgos relacionados con el negocio de la Sociedad

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

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

- los cambios en la situación económica a nivel global en general y, en particular, los efectos adversos de la situación económica a nivel nacional, regional o local;

- los acontecimientos de orden político y geopolítico a nivel nacional e internacional, que podrían afectar en forma adversa el turismo, el volumen de viajeros, la capacidad de desplazamiento de las personas o la movilidad en los países en los que opera la Sociedad;

- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento, incluyendo aquella generada por plataformas de distribución electrónicas o digitales que proporcionan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento, departamentos, casas, habitaciones y otros espacios privados en los mercados y segmentos en los que participa o no la Sociedad;

- los servicios, atractivos y/o atributos ofrecidos por los hoteles de la Sociedad a sus huéspedes, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades, ADR, entre otros;

- el impacto de la inseguridad y la actividad criminal en el número, flujo y destino de viajes de negocios, turistas y viajeros en general;

- el exceso de oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje en los mercados y segmentos en los que opera la Sociedad, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación de sus hoteles y los ingresos generados por los mismos;

- la dependencia en los viajeros comerciales y de negocios, así como de sus patrones de viaje (y cambios en los mismos), preferencias y medios de transporte preferentes;

- los aumentos en los costos y gastos de operación, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;

- los aumentos en los costos para el desarrollo de hoteles, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los relacionados con el valor de tierra, cemento, acero, mano de obra, mobiliario, accesorios, equipo y en general todos aquellos relacionados con la construcción en general, incluso como resultado de la inflación;

- los costos y riesgos relacionados con efectuar remodelaciones y adaptaciones de hoteles adquiridos, arrendados o administrados;

- los riesgos relacionados con inversiones en bienes inmuebles en general, incluyendo los cambios en las tasas de interés e impuestos y la constante necesidad de invertir en mejoras;

- las reformas a leyes, reglamentos, políticas fiscales y disposiciones en materia de uso de suelo promulgadas por el gobierno, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;

- los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Sociedad, tales como atentados terroristas; preocupaciones con respecto a la salud durante los viajes, incluyendo las pandemias y epidemias tales como la influenza aviar, el SARS o la influenza A(H1N1); inestabilidad política; la existencia de hostilidades a nivel regional; los accidentes ocurridos durante los viajes; y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como huracanes, tsunamis o terremotos;

- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores de la Sociedad, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes la Sociedad celebre operaciones de negocios;

- la situación financiera de los terceros propietarios de los hoteles que no son propiedad de la Sociedad y que son operados por la misma;

- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Sociedad; y

- la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en general.

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

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

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

crisis financiera a nivel global, como quedó de manifiesto por la disminución del 4.7% del PIB en términos reales en 2009. La recesión económica representó múltiples retos para los propietarios y administradores de hoteles y para los segmentos en los que opera la Sociedad. Así mismo, la crisis representó retos e inclusive la quiebra de empresas relacionadas a la aviación y del turismo en general. Entre otras cosas, la Sociedad está expuesta a las fluctuaciones de los índices de desempleo e inflación, que afectan los niveles de gasto de las empresas. Los cambios económicos o políticos que ocasionen una disminución en los niveles de ingreso disponible o de la confianza de los consumidores o del sector empresarial, podrían afectar la demanda de viajes de negocios. La demanda de alojamiento se ha visto y se prevé que seguirá viéndose afectada por éstas y otras circunstancias similares, que podrían afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo, la capacidad para pagar dividendos, el precio de cotización de las Acciones y el valor de las propiedades de la Sociedad. La industria del alojamiento y del turismo en general ha sido y podría continuar siendo afectada por éstas y otras circunstancias, mismas que podrían tener un efecto adverso y significativo en las actividades, situación financiera, resultados de la operación, posibilidad de pagar dividendos, precio de cotización de las Acciones y el valor de las propiedades de la Sociedad.

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

La industria hotelera y de alojamiento es sumamente competitiva. Hoteles City está orientado principalmente al segmento de los viajeros nacionales, particularmente los viajeros de negocios que buscan hospedaje a precios accesibles, en el cual compite principalmente con otras cadenas hoteleras nacionales e internacionales, y hoteles independientes. También pudiera enfrentarse a competencia con departamentos, habitaciones y residencias privadas y servicios de alojamiento que se comercializan de manera independiente a través del internet y plataformas de distribución electrónica y digital con base en factores de ubicación, precio o tarifas de las habitaciones, capacidad comercial y de distribución, reconocimiento de marca, calidad de la habitación y niveles de servicio. Además, Hoteles City 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, Costa Rica y Perú. Es posible que algunos de estos competidores, incluyendo los que están afiliados a, o bajo el paraguas de distribución de, grandes cadenas hoteleras globales, cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo, muy superiores a los de Hoteles City. Más aún, Hoteles City compite con el resto de los hoteles y otros proveedores de alojamiento para atraer huéspedes en cada uno de los mercados en los que opera, dado que sus huéspedes pueden modificar sus patrones de viaje, gasto y consumo, y elegir hoteles u espacios de alojamiento pertenecientes a otros segmentos. También cabe la posibilidad de que los competidores de Hoteles City 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. 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 importante de sus operaciones actuales involucra la administración de hoteles pertenecientes a terceros en donde enfrenta competencia con otras entidades interesadas en las mismas propiedades. Aunque en el pasado Hoteles City 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. Asimismo, cierta de la información presentada respecto de nuestros competidores en el presente prospecto se basa en estimaciones elaboradas por la Sociedad y no ha sido revisada por nuestros competidores. Ver "Presentación de cierta información financiera – Información sobre la industria y el mercado."

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 doce hoteles que iniciaron operaciones en México durante los doce meses que terminaron el 30 de junio de 2014, en diciembre de 2013 la Sociedad abrió su segundo hotel en el extranjero en Cali, Colombia. La Sociedad anticipa continuar con el desarrollo de hoteles en mayor medida en México, así como en Colombia, Chile y Perú. 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 y puesta en operación de propiedades. Además, la Sociedad ha celebrado ciertos contratos de coinversión en relación con sus operaciones en México y en otros países; y su plan de crecimiento dependerá del éxito de sus relaciones con sus socios, incluyendo el que éstos cumplan con sus compromisos financieros y de otro tipo. No existe garantía de que la Sociedad logrará llevar a cabo sus planes de expansión tanto en México como en América Latina, de que sus nuevos hoteles ganarán la aceptación de los consumidores o serán operados en términos rentables o que su desempeño será suficiente para justificar la inversión realizada y los gastos de apertura relacionados con los mismos.

Si se presentan oportunidades para ello, Hoteles City podría explorar la adquisición de propiedades no desarrolladas u hoteles en nuevos mercados en toda América Latina. La implementación exitosa del plan de crecimiento de la Sociedad requerirá de importantes inversiones en activos, antes de que los proyectos respectivos comiencen a generar niveles de ingreso significativos o flujos de efectivo positivo; y los riesgos aplicables a la capacidad de la Sociedad para desarrollar y operar exitosamente sus hoteles en sus mercados actuales, también son aplicables a su capacidad para desarrollar y operar hoteles en nuevos mercados. Las operaciones internacionales de la Sociedad están sujetas a una gran cantidad de riesgos adicionales, incluyendo las condiciones económicas y acontecimientos políticos, geopolíticos y sociales predominantes en los países en los que opera y planea operar en el futuro, su falta de conocimiento de las dinámicas y la situación de los nuevos mercados en los que incursione; su nivel de exposición a la situación económica de dichos mercados; la dificultad que implica dar cumplimiento a los diversos requisitos y obligaciones establecidos por la legislación de cada uno de dichos países, los posibles cambios en las relaciones de otros países con México; las restricciones e impuestos aplicables al retiro de inversiones y utilidades por extranjeros; las políticas gubernamentales en contra de la adquisición de empresas por extranjeros; las restricciones o los requisitos aplicables a las inversiones; su falta de capacidad para hacer valer los derechos contractuales de la Sociedad en otros países; las fluctuaciones en los tipos de cambio; y los regímenes fiscales adversos. Es posible que Hoteles City 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 o adquisición de propiedades.

La Sociedad se ha enfocado en la adquisición de terrenos y el desarrollo y construcción de hoteles nuevos. El plan de negocios de Hoteles City se centra en el desarrollo mediante la aplicación de parámetros estandarizados para la construcción de hoteles, que le permiten mantener un proceso de desarrollo replicable y consistente, lo que a su vez reduce al mínimo las variaciones en los calendarios y en los costos de desarrollo. Así mismo, la Sociedad puede incursionar periódicamente en la adquisición de hoteles o edificios existentes para ser sometidos a procesos completos de remodelación y reequipamiento para cumplir con los parámetros y estándares definidos de Hoteles City. Sin embargo, los proyectos de desarrollo, construcción y remodelación exponen a la Sociedad a los riesgos inherentes a los mismos, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa:

- la identificación de propiedades adecuadas, comercialmente viables, estratégicamente ubicadas y la adquisición de las mismas en términos favorables;

- la competencia por parte de otras empresas de la industria hotelera, que pueden contar con mayores recursos financieros que la Sociedad, lo cual puede incrementar el precio de compra de las propiedades deseadas;

- la falta de capitalización de cualquier inversión relacionada con la identificación y la valuación de las mismas, en caso de que derivado de lo anterior la Sociedad deba abandonar el proyecto;

- la disponibilidad y oportuna obtención de las licencias de uso de suelo, de construcción, de remodelación, de demolición, de ocupación y demás autorizaciones y permisos necesarias, que de no serle otorgadas podrían retrasar o impedir el inicio de operaciones de un hotel;

- el costo de la construcción y su oportuna conclusión (incluyendo los riesgos imprevistos que se encuentran fuera de su control, tales como las condiciones climáticas, la situación laboral, la escasez de materiales y los sobregiros presupuestales);

- la dependencia de la Sociedad respecto de los terceros con los que contrata la construcción de sus hoteles, incluyendo la capacidad de dichas personas para cumplir con las expectativas en cuanto a tiempo, calidad y presupuesto;

- defectos en el diseño, estructura o construcción que pudieren resultar en costos adicionales para corregirlos, o que requieran que toda o parte de una propiedad deba cerrarse durante el periodo requerido para remediar dicha situación;

- la insuficiencia de los flujos de efectivo generados por las operaciones y la incapacidad de obtener financiamiento a través de capital o deuda en términos satisfactorios para consumar una determinada adquisición o un proyecto de desarrollo;

- la capacidad de lograr Índices de Ocupación aceptables tras la conclusión de la construcción.

- el cumplimiento con diversas obligaciones y requisitos legales y reglamentarios a nivel local, incluyendo los ordenamientos y la restricciones estatales y municipales en materia de uso de suelo y el resto de las obligaciones de hacer y no hacer impuestas por autoridades locales o municipales o asociaciones de vecinos, podrían limitar el uso de las propiedades y obligar a la Sociedad a obtener en cualquier momento autorizaciones adicionales, inclusive en forma previa a la adquisición, desarrollo o procesos de remodelación, limitando con ello la capacidad operativa de la Sociedad; y

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

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

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

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

En el pasado, la Sociedad ha logrado obtener financiamiento bajo la forma de capital o deuda en términos de mercado. Sin embargo, tanto la disponibilidad de financiamiento para empresas en América Latina, y en específico en países como Costa Rica, Colombia, Chile y Perú en dónde la Sociedad mantiene operaciones o ha considerado expandirse, no suelen establecer tasas de interés y demás términos y condiciones aplicables competitivos con los de otros países como los Estados Unidos y otros mercados desarrollados. Los hechos acaecidos en años pasados, incluyendo la quiebra o proximidad a la quiebra de diversas instituciones financieras y la contracción de la liquidez y disponibilidad de capital, limitaron el acceso a créditos e incrementado los costos del financiamiento para efectuar inversiones en la industria hotelera. Los eventos descritos anteriormente pueden ocurrir nuevamente de forma inesperada, lo cual impactaría la capacidad de la Sociedad para obtener los recursos financieros necesarios para desarrollar sus planes de expansión en México u otros mercados. El acceso a capital por parte de la Sociedad dependerá de diversos factores sobre los que ésta tiene poco control o que se encuentran fuera de su control, incluyendo la situación general del mercado, las percepciones del mercado en cuanto a los niveles de ingresos actuales y futuros de la Sociedad, su capacidad para efectuar distribuciones a sus accionistas y el precio de mercado de sus acciones. La Sociedad no puede garantizar que seguirá teniendo acceso a sus fuentes anteriores de financiamiento o a nuevas fuentes, ya sea en términos comparables con los de sus financiamientos actuales o del todo. En el supuesto de que los costos de financiamiento aumenten o de que la Sociedad no logre obtener financiamiento, podría verse obligada a incurrir en costos de financiamiento más altos que los actuales, lo cual podría tener un impacto adverso en la ejecución de su estrategia de crecimiento y en sus actividades.

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

Al 30 de junio de 2014, la deuda total de la Sociedad, a través de sus subsidiarias, ascendía a $2,060.0 millones. Aproximadamente $118.8 millones constituía deuda a corto plazo (incluyendo la porción circulante de la deuda a largo plazo), en tanto que $1,941.3 millones era de largo plazo. Además, la Sociedad tiene la intención de contratar deuda adicional para financiar su estrategia de crecimiento y desarrollar nuevos hoteles. Las obligaciones de deuda actuales y futuras de la Sociedad la exponen a diversos riesgos, incluyendo los siguientes:

- el aumento en las tasas de interés o movimientos adversos en el tipo de cambio pueden afectar de manera adversa los costos del crédito;

- la insuficiencia de los flujos de efectivo generados por las operaciones de la Sociedad para cubrir los pagos del principal y los intereses de su deuda;

- el aumento en la vulnerabilidad de la Sociedad a la desaceleración económica y de la industria debido a su nivel de apalancamiento;

- el cumplimiento de las obligaciones contractuales puede limitar la capacidad de la Sociedad para, entre otras cosas y sujeto a ciertas excepciones, contratar deuda adicional, efectuar pagos anticipados con respecto a su deuda, realizar ciertas adquisiciones o inversiones, vender activos, constituir gravámenes, celebrar operaciones con afiliadas o pagar dividendos;

- la necesidad de destinar al pago de su deuda una porción sustancial de los flujos generados por sus operaciones, con la consiguiente disminución de los recursos disponibles para sus operaciones, para efectuar inversiones en activos, para aprovechar oportunidades de negocios futuras, dividendos o para otros fines; y

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

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

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

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

La Sociedad está expuesta a fluctuaciones en las tasas de interés. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad tenía pasivos financieros que devengaban intereses a tasas variables por un monto total de $1,876.6 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, ambiental, laboral, sobre facilidades de acceso para personas discapacitadas, la igualdad de oportunidades en el empleo y la salud y seguridad en el lugar de trabajo, y de protección civil y al consumidor, así como a disposiciones y requisitos de carácter general en materia de construcción y uso de suelo en las distintas jurisdicciones donde se ubican sus hoteles. Los propietarios y administradores de hoteles también pueden estar sujetos a leyes con respecto a sus relaciones con sus empleados, incluyendo por lo que respecta al pago del salario mínimo y tiempo extra, las condiciones de trabajo y la obtención de permisos de trabajo. En noviembre de 2012, la Ley Federal del Trabajo fue reformada para regular la discriminación en el lugar de

trabajo, el trabajo a prueba y por tiempo determinado así como la subcontratación de empleados. Como resultado de dichas reformas aún no es claro si se incrementaran el número de contingencias laborales o el costo de mano de obra, lo cual podría tener un efecto adverso sobre el desempeño del negocio, o si existirán cambios materiales a los términos y condiciones estipulados en contratos laborales generando costos y gastos imprevistos para la Sociedad. Asimismo, el cumplimiento de todas estas disposiciones puede ser complejo y difícil de monitorear, pero la falta de cumplimiento de cualquiera de dichas disposiciones podría afectar en forma adversa y significativa los resultados de operación de la Sociedad. La Sociedad no puede garantizar que la regulación actual no la afectará en forma adversa o no tendrá un efecto negativo en los factores de tiempo y costo relacionados con sus futuras adquisiciones, desarrollos o remodelaciones, o que no se expedirán disposiciones adicionales que puedan involucrar retrasos o costos adicionales.

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

Además, en la última década la legislación en materia ambiental en México se ha vuelto cada vez más estricta. El gobierno federal ha implementado un programa ambiental que impone obligaciones de planeación, evaluación de riesgos y elaboración de estudios de impacto ambiental con respecto a la contaminación del aire, las zonas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otras. Las propiedades de Hoteles City están reguladas por las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en las distintas jurisdicciones en las que opera, los cuales podrían hacerla responsable de los costos de remoción o limpieza de sustancias peligrosas o tóxicas ubicadas dentro o debajo de los inmuebles de los que actualmente es o en el pasado haya sido propietaria, operadora o arrendataria, independientemente de que tenga o haya tenido conocimiento y sea o haya sido responsable de la presencia de dichas sustancias. La presencia de sustancias peligrosas o tóxicas, o la falta de remoción adecuada de las sustancias encontradas, podrían poner en riesgo la capacidad de la Sociedad para desarrollar, utilizar, vender o arrendar el inmueble afectado, o para ofrecerlo en garantía de cualquier financiamiento. Las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades estatales y municipales, están facultadas para interponer procedimientos de orden civil, administrativo y penal en contra de las empresas que violen la legislación ambiental y, además, pueden suspender cualquier desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Las futuras reformas o adiciones a la legislación en materia ambiental, el descubrimiento de contingencias ambientales actualmente desconocidas o las exigencias adicionales que impongan las autoridades con base en la legislación actual o futura, podrían tener un efecto adverso y significativo en la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad. Véase la sección “Descripción del Negocio - Regulación”.

Así mismo, la regulación aplicable a las propiedades, incluyendo disposiciones de protección civil, ambientales, fiscales, laborales, sobre uso de suelo, entre otras, está sujeta a modificaciones en cualquier

momento, lo cual podría obligar a la Sociedad a adaptar hoteles y operaciones para cumplir con dichos cambios, generando costos y gastos imprevistos.

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

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

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

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

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

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

los depósitos en efectivo (IDE); y (7) la modificación a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, estableciendo una tasa del 16% uniforme para todo el país.

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

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

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

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

Existen algunas obligaciones contractuales derivadas de los diversos pasivos bancarios que tienen contratados ciertas subsidiarias de la Sociedad que las obligan a mantener ciertas razones financieras. El incumplimiento de estas obligaciones, si no se subsanara en un cierto periodo específico o si no se obtiene una dispensa por parte de la institución financiera correspondiente, podría generar que el crédito entonces vigente se volviera exigible y pagadero de inmediato. Las principales razones de mantenimiento incluyen: (i) índice de apalancamiento, que es el resultado de dividir el pasivo total entre el capital contable; (ii) índice de cobertura de intereses, que resulta de dividir la utilidad bruta de operación más depreciación entre intereses netos; e (iii) índice de cobertura de deuda que resulta de dividir la utilidad bruta de operación más depreciación entre la porción circulante del pasivo total a largo plazo más intereses pagados.

También en virtud de dichos compromisos contractuales las subsidiarias de la Sociedad están sujetas a ciertas obligaciones de hacer y de no hacer relacionadas con los hoteles, y en ciertos casos han creado gravámenes sobre activos de la Sociedad a efecto de garantizar sus obligaciones bajo dichos contratos, las cuales restringen su capacidad para disponer de dichos activos sin el consentimiento de los respectivos acreedores. Véase la sección "Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera – Deuda."

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

La Sociedad evalúa periódicamente sus hoteles y demás activos para identificar pérdidas por deterioro en el valor de los mismos. La determinación con respecto a la existencia de indicadores de pérdidas por deterioro se basa en factores tales como las condiciones de mercado, el desempeño del hotel y su estructura legal. Por ejemplo, si las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos de un determinado período financiero van aunadas a un historial o una proyección de pérdidas y a gastos por depreciación cargados a resultados que, expresados como porcentaje de los ingresos, sean sustancialmente mayores que los de años anteriores, entonces la antigüedad, la contracción de la demanda de los servicios prestados, la competencia y otros factores económicos y legales, pueden dar lugar a que la Sociedad reconozca una pérdida por deterioro. Si la Sociedad determina que ha ocurrido una pérdida por deterioro, estará obligada a ajustar el valor neto en libros de dicho activo, lo cual podría tener un efecto adverso y significativo en el valor neto de sus activos y en sus resultados de operación por el período en el que se registre el cargo.

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

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

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

Cualquier brote o reincidencia de la influenza aviar, el SARS, la influenza A(H1N1) u otros acontecimientos adversos relacionados con la salud pública en México u otros países del mundo, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio de la Sociedad. En abril de 2009 ocurrió un brote de influenza A(H1N1) en México y los Estados Unidos, que posteriormente se propagó a más de 70 países. Como resultado de ello, en México se adoptaron una serie de medidas sanitarias a nivel local, incluyendo prohibiciones para viajar, cierres de escuelas y empresas y cancelaciones de eventos. El brote de otras epidemias similares podría afectar el número de viajes, conducir a la implementación de medidas de salud pública adicionales, afectar la demanda de instalaciones de alojamiento para el público tales como los hoteles de la Sociedad, y afectar negativamente las actividades y los resultados de operación de Hoteles City. 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. Así mismo durante 2013 fuertes lluvias provocaron derrumbes e inundaciones en la principal vía de acceso al puerto de Acapulco lo que afectó por considerable tiempo el ingreso de visitantes a dicha ciudad. Dichos desastres naturales y otros similares en los que queden incomunicadas ciudades o regiones del país por periodos de tiempo prolongado pueden tener un impacto temporal negativo en el negocio y resultados de operación de la Sociedad. Si se presentaran sucesos similares relacionados con el clima en el futuro, Hoteles City 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 30 de junio de 2014, la Sociedad era coinversionista en 24 hoteles en México. Además, en 2011 la Sociedad celebró ciertos contratos de coinversión para la apertura de hoteles en Chile y Perú. La Sociedad tiene la intención de continuar invirtiendo en esquemas de coinversión en inmuebles e instalaciones de alojamiento. La Sociedad podría experimentar dificultades para encontrar posibles socios de negocios o para llegar a un acuerdo con los mismos o con los actuales, lo cual podría limitar su capacidad para implementar su plan de negocios o afectar de forma significativamente adversa su rentabilidad. Además, los esquemas de coinversión frecuentemente implican la propiedad compartida de los activos correspondientes y, por tanto, este tipo de inversiones involucran riesgos tales como la falta de control de un inmueble o una subsidiaria, la posibilidad de que el coinversionista incurra en quiebra o no cuente con los recursos financieros necesarios para cumplir con sus obligaciones, o tenga objetivos o intereses económicos o de negocios inconsistentes con los objetivos o intereses de la Sociedad. Los coinversionistas podrían bloquear o aplazar la toma de las decisiones necesarias, o tomar decisiones o realizar otros actos que contravengan el plan de negocios o las políticas de la Sociedad. Cualquier conflicto entre la Sociedad y sus coinversionistas podría ocasionar que Hoteles City 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 30 de junio de 2014, la Sociedad administraba 16 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. Además, la Sociedad arrienda y administra otros 11 hoteles. Las subsidiarias de la Sociedad únicamente pueden dar por terminados anticipadamente dichos contratos de arrendamiento mediante el pago de una pena convencional toda vez que los plazos de los mismos son forzosos. Aunque en términos generales los contratos de administración y arrendamiento de la Sociedad limitan la capacidad del propietario para vender o traspasar el hotel o ceder sus derechos a terceros, la Sociedad no puede garantizar que dichos hoteles no se venderán o traspasarán, o que el tercero al que se transfiera el hotel o los derechos del

contrato continuará cumpliendo con la obligaciones al amparo de dichos contratos. A pesar de que la Sociedad no ha tenido problema significativo alguno para obtener la renovación de sus contratos de administración o arrendamiento, no puede garantizar que las protecciones conferidas a la misma por dichos contratos en caso de revocación, se harán valer en su favor. El reclamo y pago de una pena convencional, o estar sujetos a reclamo de dichas penas, podría afectar de manera significativa el desempeño financiero de la Sociedad.

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

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

La plataforma tecnológica de la Sociedad desempeña un papel fundamental en la administración de su inventario para habitaciones, sus ingresos, su programa de lealtad y sus franquicias, entre otros. Además, la Sociedad depende de su sistema centralizado de reservaciones para capturar las reservaciones originadas desde una amplia gama de fuentes, así como para facilitar y estandarizar el proceso de reservaciones para huéspedes corporativos. Los sistemas de la Sociedad son vulnerables a ataques cibernéticos, daños o interrupciones como resultado de fallas en el suministro de energía, incendio, desastres naturales, interrupciones en el acceso a sus números de teléfono sin costo para el huésped, los accesos no autorizados u otros intentos por dañar sus sistemas, y otros factores similares. Algunos de los

sistemas de la Sociedad y sus programas de recuperación en caso de desastre no abarcan todas las posibles situaciones o escenarios. Además, los sistemas y la tecnología de la Sociedad, incluyendo su página web y sus bases de datos, podrían contener errores no detectados o volverse obsoletos, en cuyo caso la Sociedad podría verse en la imposibilidad de reemplazarlos o de introducir sistemas mejorados con la misma celeridad que sus competidores o dentro de los presupuestos aprobados. En el supuesto de que los sistemas de la Sociedad experimenten fallas, la calidad de sus servicios, los niveles de satisfacción de sus huéspedes y su eficiencia operativa podrían verse afectados gravemente y ello podría dañar su reputación.

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

Es posible que Hoteles City no logre concretar la adquisición de hoteles que le representarían un crecimiento, o que, aun cuando logre consumar 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, a efecto de buscar mayor crecimiento la Sociedad podría aumentar el número de adquisiciones estratégicas y selectivas de hoteles existentes de tiempo en tiempo. La adquisición de hoteles existentes involucra riesgos distintos a los del desarrollo y construcción de nuevos hoteles. En particular, Hoteles City 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;

- las remodelaciones deben cumplir con obligaciones y requisitos legales y reglamentarios a nivel local, incluyendo los ordenamientos y las restricciones estatales y municipales en materia de uso de suelo y el resto de las obligaciones de hacer y no hacer impuestas por autoridades locales o municipales o asociaciones de vecinos. En caso de no hacerlo se podría limitar el uso de las propiedades;

- la obtención de los permisos y licencias previas a la adquisición, desarrollo o remodelación podría ser tardado, y los costos de adecuar las propiedades para cumplir con dichos requisitos pueden ser mayores a lo esperado, lo que podría exceder el monto presupuestado y en consecuencia reducir los tiempos de recuperación de la inversión en dicho proyecto.

- el proyecto podría distraer la atención del equipo directivo de Hoteles City, 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 consumar la adquisición de un hotel en términos favorables u operar los hoteles adquiridos de manera que los mismos cumplan con sus objetivos o expectativas, las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo, el precio de las Acciones y la capacidad de la Sociedad para distribuir dividendos a sus accionistas y cumplir con sus obligaciones futuras por lo que respecta al servicio de su deuda, podrían verse afectadas en forma adversa y significativa.

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

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

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

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

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

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 logar 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. Adicionalmente, la Sociedad está sujeta a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (la "Ley de Protección de Datos"), misma que protege los datos personales recabados por las personas morales. En términos de dicha ley, la Sociedad se encuentra obligada a mantener la confidencialidad de la información personal de sus huéspedes. No se puede saber con certeza cuál será la interpretación que se le dará a dicha ley y en caso de ser interpretada y aplicada de manera estricta, la Sociedad podría ser sujeta a penas en caso de violación de las disposiciones de dicha ley.

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

La Sociedad considera que sus marcas y demás derechos de propiedad intelectual constituyen un importante factor de valor como entidad y un elemento fundamental de sus actividades. La Sociedad se acoge a la legislación en materia de propiedad intelectual a fin de proteger sus marcas. El éxito de la Sociedad depende en parte de su continua capacidad para utilizar sus marcas para incrementar su notoriedad y desarrollar en mayor medida el reconocimiento de las mismas tanto en México como en el extranjero. El monitoreo del uso no autorizado de los derechos de propiedad intelectual es tarea difícil. La Sociedad se ha visto y, en el futuro, podría verse en la necesidad de entablar litigios para hacer valer sus derechos de propiedad intelectual o determinar la validez y el alcance de los derechos de terceros. Este tipo de litigios podrían obligar a Hoteles City 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 Mexico y en otros países de América Latina, pero

no puede garantizar que obtendrá el registro de las mismas. Además, la Sociedad no puede garantizar que las medidas adoptadas por la misma para proteger sus marcas en México y en otros países de América Latina resultarán adecuadas para impedir su infracción por terceros. La reproducción no autorizada de las marcas de la Sociedad podría afectar el valor de las mismas, su aceptación de mercado, sus ventajas competitivas o su crédito mercantil, lo cual podría tener un efecto adverso en sus actividades.

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

Como parte de la adquisición de inmuebles y edificios, la Sociedad asume las responsabilidades relacionadas con los mismos, algunas de las cuales pueden ser desconocidas o imposibles de cuantificar a la fecha de 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.

Once (11) 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 30 de junio de 2014, la Sociedad tenía 16 hoteles administrados, que representaban aproximadamente 17% de su número total de habitaciones; y 4 hoteles bajo contratos de franquicia, que representaban aproximadamente el 4% del número total de habitaciones. Es posible que los franquiciatarios no logren hacer rentables sus propiedades bajo el esquema de franquicia oportunamente, lo cual podría afectar en forma adversa la estrategia de crecimiento de la Sociedad y la capacidad de ésta para cobrar regalías en forma oportuna. Además, dado que en términos generales los franquiciatarios son responsables de los costos de desarrollo y operación de estos hoteles, incluyendo los costos relacionados con su remodelación o acondicionamiento para adaptarlos a los estándares de la Sociedad, la calidad de los hoteles administrados y franquiciados podría verse afectada negativamente por factores que se encuentran fuera del control de la Sociedad; y es posible que los franquiciatarios no logren operar sus hoteles exitosamente y en forma consistente con los estándares y requisitos de la Sociedad. Aunque en última instancia la Sociedad tiene el derecho de dar por terminados los contratos de aquellos franquiciatarios que no cumplan con los términos de los mismos, la Sociedad podría verse en la imposibilidad de identificar y dar respuesta a los problemas en forma oportuna, lo cual podría afectar su imagen y prestigio y, a su vez, tener un efecto adverso significativo en sus resultados de operación.

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

Aunque a la fecha de este 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 San José, Costa Rica y su hotel en Cali, Colombia está denominada en dólares, así como una porción de la deuda relacionada con los terrenos que se han adquirido en Chile está denominada en pesos chilenos. Además, la Sociedad prevé que a medida que la misma crezca a nivel internacional en otros países de América

Latina, reportará ingresos y gastos a corto plazo en las monedas distintas del Peso mexicano, incluyendo las monedas de curso legal en Chile y Colombia. En virtud de que históricamente la Sociedad no ha celebrado operaciones de cobertura de divisas, podría verse expuesta al riesgo de los tipos de cambio, lo que podría afectar adversamente sus resultados de operación y situación financiera.

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

La Sociedad está involucrada en diversos procedimientos legales en el curso ordinario de sus negocios, y está expuesta al riesgo de verse involucrada en litigios en el futuro. La Sociedad como propietaria y administradora de hoteles, está sujeta a reclamaciones por accidentes, responsabilidad civil u otras acciones similares por parte de sus huéspedes y empleados. En el caso de que las acciones interpuestas por estas personas prosperen en contra de la Sociedad, la misma podría ser declarada responsable como resultado de negligencia en relación con los incidentes ocurridos en sus hoteles. En su capacidad de desarrolladora de hoteles, la Sociedad contrata y supervisa a terceros contratistas que proporcionan servicios de construcción para sus propiedades y en ocasiones dichos contratistas o sus empleados han demandado a la Sociedad, por diversos motivos. Hoteles City 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 pasada 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 4.7% en términos reales del PIB. La economía nacional atravesó un período de recuperación, en 2011 y 2012 reportando un crecimiento del 4.0%, mientras que en 2013 se presentó una baja en la tasa de crecimiento del PIB alcanzando el 1.1% en términos reales. La Sociedad no puede garantizar que la recuperación en los próximos años será sostenida o que no ocurrirán nuevas recesiones en el futuro.

En el pasado, México también ha experimentado crisis económicas como resultado de factores, tanto internos como externos, que se encuentran fuera de su control. Estos períodos se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio, altos índices de inflación, aumento de las tasas de interés, desaceleración económica, disminución de los flujos de capital provenientes del extranjero, contracción de la liquidez del sector bancario y altos índices de desempleo. La disminución en los índices de crecimiento de la economía local en los mercados donde se ubican las propiedades de la Sociedad, los períodos de crecimiento negativo y/o el aumento del índice de inflación o las tasas de interés, podrían provocar una disminución en la demanda de las propiedades de la Sociedad. En virtud de que un alto porcentaje de los costos y gastos de la Sociedad son fijos, es posible que la misma no logre reducirlos ante la verificación de cualquiera de estas situaciones, en cuyo caso sus márgenes de utilidad se verían afectados. La Sociedad no puede garantizar que la situación económica del país no se deteriorará, o que las citadas condiciones no tendrán un efecto adverso en su situación financiera y sus resultados de operación.

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

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 una lenta mejoría en 2011, 2012 y 2013 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 Mexico, 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. Este cambio dio lugar a reformas legislativas y reglamentarias y en las políticas gubernamentales en materias claves tales como hacendaria, energética, financiera, telecomunicaciones, y de competencia económica las cuales podrían generar cierta incertidumbre con respecto a la economía, o un aumento en la volatilidad de los mercados de capitales o el precio de los valores. Tal y como se ha mencionado anteriormente, las reformas o cambios impulsados por la administración de Enrique Peña Nieto pueden impactar negativamente a la Sociedad en aspectos laborales, fiscales, de financiamiento, de regulación ambiental, entre otros, por ejemplo, al afectar la capacidad de consumo de la población, los cuales pueden tener un impacto significativamente adverso en los resultados de operación de Hoteles City. La Sociedad no puede garantizar que los acontecimientos de orden político en el país no tendrán un efecto adverso en sus actividades, su situación financiera o sus resultados de operación. Las medidas adoptadas por el gobierno con respecto a la economía podrían tener un impacto sustancial en las empresas del sector privado en general, y en la Sociedad en particular, así como en la situación del mercado, el precio de los valores o los rendimientos generados por los mismos.

México ha experimentado un creciente nivel de violencia como resultado del combate al tráfico de drogas y a la delincuencia organizada en ciertas ciudades que desempeñan un papel clave en el transporte de drogas a los Estados Unidos, incluyendo Ciudad Juárez, Reynosa, Nuevo Laredo, Nogales, Monterrey, Durango, Lázaro Cárdenas, Morelia, Tampico, Veracruz, entre otras. El fenómeno creciente de inseguridad y violencia puede alcanzar ciudades que actualmente no se detectan como en riesgo. Este incremento en la violencia ha dado lugar al deterioro del entorno del sector de negocios y de viajeros en general en algunas de las ciudades en las que opera la Sociedad, afectando los niveles de ocupación de los hoteles en dichos mercados, lo que a su vez podría afectar la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad. La mejoría de este entorno dependerá de las medidas y decisiones que adopten

tanto el gobierno federal, como los gobiernos de los estados y municipios y de la implementación de dichas medidas. La Sociedad no puede asegurar que las medidas que adopte e implemente el gobierno sean efectivas para controlar que la inseguridad y violencia no se extiendan a otras ciudades, o que los niveles de violencia en México no se incrementen y que no tengan efectos adversos en la economía nacional o en el negocio de la Sociedad.

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

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

Los resultados de la operación de la Sociedad dependen de la situación económica de México, incluyendo las fluctuaciones en los tipos de cambio. Las fluctuaciones en los tipos de cambio pueden afectar la capacidad de la Sociedad para adquirir activos denominados en otras monedas, y también pueden afectar en forma adversa el desempeño de las inversiones en dichos activos. De tiempo en tiempo, el Banco de México interviene en el mercado de divisas a fin de reducir al mínimo la volatilidad, y cerciorarse de que las operaciones en el mismo se celebren de manera ordenada. El Banco de México y el gobierno federal han promovido el establecimiento de mecanismos para estabilizar los tipos de cambio y dotar de liquidez al mercado. Sin embargo, en la actualidad el peso fluctúa en forma significativa frente al dólar y podría fluctuar en el futuro. Desde el segundo semestre de 2008, el valor del peso frente al dólar ha variado considerablemente. Según el Banco de México, el tipo de cambio más bajo durante este período fue de $9.92M.N. por USD$1.00, reportado el 6 de agosto de 2008; y el tipo de cambio más alto fue de $15.37 M.N. por USD$1.00, reportado el 3 de marzo de 2009. El tipo de cambio vigente el 31 de diciembre de 2013 fue de $13.07 M.N. por USD$1.00 y al 30 de junio de 2014 fue de $13.00 M.N. por USD$1.00. En virtud de que las Acciones están denominadas en pesos y no en unidades de inversión, los tenedores de Acciones de la Sociedad estarán expuestos al riesgo de los cambios en el INPC, que puede reducir el valor de adquisición de los pesos recibidos a cuenta de distribuciones por los tenedores de Acciones.

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

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

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

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

En particular, como resultado de la celebración del Tratado de Libre Comercio de América del Norte ("TLCAN") y del resultante incremento en la actividad comercial entre México y los Estados Unidos, la situación económica de México está estrechamente relacionada con la situación económica de los Estados Unidos. Durante el segundo semestre de 2008 y parte de 2009, los precios de los valores emitidos por las entidades que se cotizan en la BMV disminuyeron sustancialmente, al igual que lo sucedido en los Estados Unidos y el resto del mundo. El resurgimiento de una situación económica adversa en los Estados Unidos —que aún se está recuperando de la crisis financiera y la recesión experimentadas en 2008 y 2009—, la terminación o renegociación del TLCAN y cualquier otro suceso similar, podría tener un efecto adverso en la economía nacional. Además, la crisis fiscal que está experimentando actualmente la Unión Europea podría afectar a las economías de México y el resto del mundo. Hoteles City no puede garantizar que su desempeño financiero no se verá afectado en forma adversa por los acontecimientos ocurridos en otros países.

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

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

Riesgos relacionados con las Acciones de la Sociedad

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

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

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

comportamiento histórico y que no se puedan explicar a través de información que haya sido hecho pública conforme a las disposiciones emitidas por la CNBV.

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

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

- la volatilidad excesiva en el precio de mercado y el volumen de operación de los valores emitidos por otras empresas del sector, que no necesariamente guardan relación con el desempeño operativo de dichas empresas;

- percepciones de los inversionistas respecto a la perspectiva de la Sociedad y de su sector;

- diferencias entre los resultados financieros y de operación de la Sociedad y aquellos esperados por los inversionistas;

- los cambios en el nivel de utilidades o los resultados de operación;

- el desempeño operativo de empresas similares a la Sociedad;

- contratación o salida de personal clave;

- anuncios por parte de la Sociedad o de sus competidores de adquisiciones significativas, desinversiones, alianzas estratégicas, coinversiones, o compromisos de inversión;

- la promulgación de nuevas leyes o reglamentos, o los cambios de interpretación de las leyes y los reglamentos vigentes, incluyendo los lineamientos fiscales, aplicables a las operaciones de la Sociedad o a las Acciones;

- las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México, los Estados Unidos y el resto del mundo, incluyendo las derivadas de las guerras, los actos de terrorismo o las medidas adoptadas en respuesta a dichos hechos, y

- la situación y los acontecimientos de orden político, ya sea en México, los Estados Unidos u otros países.

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

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

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

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

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

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 30 de junio de 2014, el fondo de reserva legal era equivalente a aproximadamente $7.2 millones que equivale al 0.2% de su capital social. 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, como por ejemplo la presente oferta, 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 $2,597,944,314.58 M.N., considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación, y de $2,256,632,112.76 M.N., sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación, en cada caso, al precio de colocación de $23.50 M.N. por Acción.

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

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

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 contempla destinar 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, (ii) adquirir activos o negocios distintos al curso ordinario de negocios de la Sociedad, (iii) cumplir con las obligaciones adquiridas en ciertas promesas de compraventa referidas en la nota 20 de los estados financieros de la Sociedad al 30 de junio de 2014, y/o (iv) amortizar anticipadamente cualesquiera deudas o pasivos contratados por la Sociedad fuera de los calendarios de amortización conforme a sus pasivos contratados previo a la Oferta Global o adquiridos con posterioridad dentro de la operación normal de su negocio.

Los Accionistas Vendedores decidieron no enajenar sus Acciones como parte de la Oferta Global. Al no concretarse la Oferta Secundaria Nacional ni la Sociedad ni los Accionistas Vendedores recibieron recurso alguno derivado de la misma.

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 $93,367,887.24, 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	
Intermediarios Colocadores en México	29,618,583.18*
Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	11,757,739.16*
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex	9,682,844.02*
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC	2,044,500.00*
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	6,133,500.00*
Intermediarios Colocadores Internacionales	44,966,738.64
Morgan Stanley & Co. LLC	19,826,517.96
Citigroup Global Markets Inc.	16,327,720.68
HSBC Securities (USA) Inc	1,762,500.00
Merrill Lynch Pierce, Fenner & Smith, Inc.	7,050,000.00
Derechos de estudio y trámite ante la CNBV	18,246.00
Cuota por estudio y trámite BMV	19,119.54*
Derechos de inscripción en el RNV	1,238,352
Honorarios y gastos de los asesores legales	
Asesores legales de la Sociedad	6,367,336.80**
Asesores legales de los Intermediarios Colocadores	5,367,906.72**
Honorarios y gastos de los auditores externos	2,407,604.36*
Impresión de documentos y publicaciones	464,000.00*
Gastos de promoción y encuentros bursátiles	2,900,000.00*
Total	**$**93,367,887.24

*Cantidades que incluyen el monto correspondiente al Impuesto al Valor Agregado.

** Cantidades que incluyen $451,355.52 correspondientes al Impuesto al Valor Agregado de los asesores legales en México.

CAPITALIZACIÓN

La siguiente tabla muestra la capitalización histórica de la Sociedad al 30 de junio de 2014 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). 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.

	Al 30 de junio de 2014	
	Real	**Ajustada**
	(En miles de Pesos)	
Efectivo y equivalentes a efectivo	$ 1,328,503.4	$3,585,135.5
Porción circulante de los préstamos bancarios	118,775.2	118,775.2
Otras deudas a corto plazo	195,464.5	195,464.5
Préstamos bancarios	1,941,259.7	1,941,259.7
Otras deudas a largo plazo	191,673.3	191,673.3
Pasivos totales a largo plazo	2,132,933.1	2,132,933.1
Total de la deuda y pasivos	2,447,172.8	2,447,172.8
Capital total atribuible a los dueños de la entidad	4,354,849.2	6,611,481.3
Participación no controladora	705,400.4	705,400.4
Total del capital	5,060,249.6	7,316,881.7
Total de pasivos y capital	$ 7,507,422.4	$ 9,764,054.5

Las cifras proforma incluidas en la tabla que antecede están calculadas considerando la colocación de 100,000,000 de Acciones como parte del componente primario de la Oferta al precio de colocación de $23.50 M.N. por Acción; y asumiendo, asimismo, 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. 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. Véase la sección "Resumen – Acontecimientos recientes".

Al 30 de junio de 2014, el valor en libros neto por Acción de la Sociedad ascendía a $15.83 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, menos la participación no controladora, entre el número de Acciones en circulación. El valor en libros neto proforma por Acción al 9 de octubre de 2014 aumentaría a $17.63 M.N. por Acción, asumiendo que no se ejerzan las Opciones de Sobreasignación, después de:

- reconocer los efectos de la colocación de 100,000,000 de Acciones al precio de colocación de $23.50 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 $1.80 M.N. en el valor en libros neto por Acción para los accionistas actuales de la Sociedad; y una dilución inmediata de $5.87 M.N. en el valor en libros neto por Acción, para los nuevos inversionistas que adquieran Acciones al precio de colocación de $23.50 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.

	Por Acción
	(En pesos)
Precio de colocación	$ 23.50
Valor en libros neto antes de la Oferta Global	15.83
Aumento en el valor en libros neto como resultado de la colocación de Acciones	1.80
Valor en libros neto después de la Oferta Global	17.63
Dilución del valor en libros neto	5.87

La utilidad consolidada neta por Acción por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2014, ascendió a $0.17 M.N. Considerando la colocación de un total de 100,000,000 de Acciones a través del componente primario de la Oferta Global, la utilidad neta consolidada por Acción de la Sociedad atribuible a los accionistas de la Sociedad a dicha fecha asciende a $0.12 M.N. Esta cifra representa una disminución del 26.7% en la utilidad neta consolidada por Acción a dicha fecha.

La información contenida en la tabla que antecede se proporciona exclusivamente para fines ilustrativos.

En mayo de 2013, ciertos directivos relevantes de la Sociedad celebraron convenios de suscripción de acciones para adquirir acciones de la Sociedad. De conformidad con dichos convenios de suscripción de acciones, dichos directivos relevantes han suscrito un total de 6,517,092 acciones de la Sociedad, de las cuales, de conformidad con los términos de los convenios de suscripción de acciones, se han pagado parcialmente y se continuarán pagando de conformidad con los convenios de suscripción bajo los cuales se emitieron. Las acciones suscritas conforme a los convenios se encuentran depositadas en un

fideicomiso de administración. Ver "Administración y Prácticas Societarias—Convenios de Suscripción de Acciones" así como "Descripción del capital social y los estatutos sociales de la Sociedad".

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 y las pérdidas por ejercicios fiscales anteriores hayan sido absorbidas o pagadas. 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)

	Mínimo	Máximo	Promedio	Al cierre del período
Años que terminaron el 31 de diciembre de:				
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
2013	11.98	13.44	12.77	13.07

	Mínimo	Máximo	Promedio	Al cierre del período
Meses que terminaron el:				
31 de enero de 2014	12.99	13.21	13.21	13.32
28 de febrero de 2014	13.19	13.39	13.29	13.31
31 de marzo de 2014	13.08	13.32	13.20	13.08
30 de abril de 2014	12.96	13.14	13.07	13.10
31 de mayo de 2014	12.85	13.09	12.94	12.85
30 de junio de 2014	12.86	13.10	12.99	13.00
31 de julio de 2014	12.93	13.14	12.98	13.14

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.

Desempeño de la acción

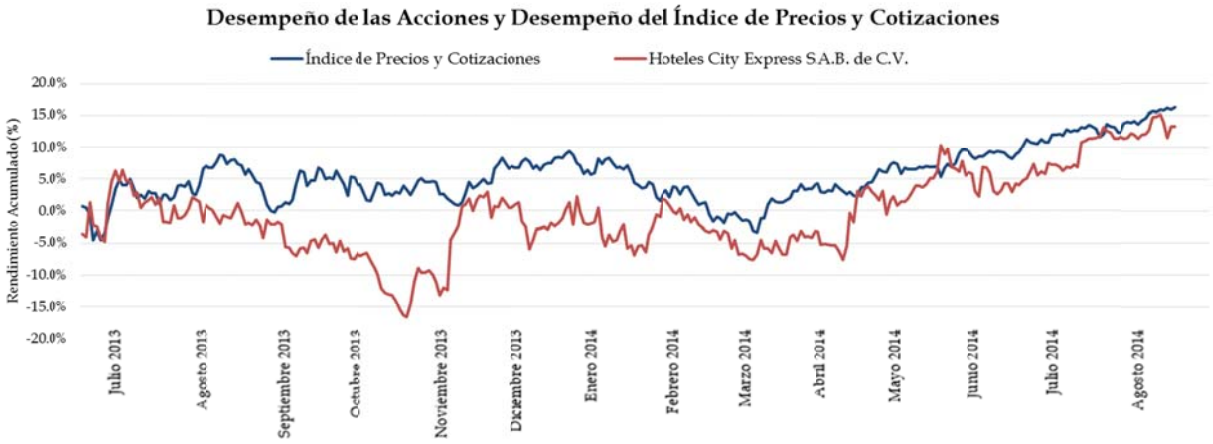
A continuación se describe el desempeño de los títulos representativos del capital social de la Sociedad desde su colocación en la BMV el 13 de junio de 2013.

Desempeño de las Acciones en la BMV por el Ejercicio Concluidos en 2013 y al Cierre de Agosto 2014	Por el Año 2013	Del 1 de Enero de 2014 al 31 de Agosto de 2014
Precio Máximo	23.90	25.87
Precio Mínimo	18.75	20.75
Precio Promedio	21.77	22.93
Volumen Promedio Diario	448,276	268,441
Bursatilidad al Cierre del Periodo	6.95	7.24
Posición en el Índice de Bursatilidad al Cierre del Periodo	78	70

Desempeño de las Acciones en la BMV por el Primer y Segundo Semestre de 2013 y 2014	Del 14 de Junio de 2013 al 30 de Junio de 2013	Del 1 de Julio de 2013 al 31 de Diciembre de 2013	Del 1 de Enero de 2014 al 30 de Junio de 2014	Del 1 de Julio de 2014 al 31 de Agosto de 2014
Precio Máximo	23.88	23.90	24.77	25.87
Precio Mínimo	21.39	18.75	20.75	23.38
Precio Promedio	22.30	21.72	22.29	24.71
Volumen Promedio Diario	2,934,378	232,944	214,292	25
Bursatilidad al Cierre del Periodo	6.45	6.95	7.10	7.24
Posición en el Índice de Bursatilidad al Cierre del Periodo	74	78	72	70

Desempeño Mensual de las Acciones en la BMV	Enero 2014	Febrero 2014	Marzo 2014	Abril 2014
Precio Máximo	22.97	22.90	21.78	23.24
Precio Mínimo	20.93	21.48	20.76	20.75
Precio Promedio	21.71	22.19	21.19	21.74
Volumen Promedio Diario	130,295	207,479	115,984	137,026
Bursatilidad al Cierre del Periodo	6.91	6.92	6.64	6.81
Posición en el Índice de Bursatilidad al Cierre del Periodo	77	76	77	74

Desempeño Mensual de las Acciones en la BMV	Mayo 2014	Junio 2014	Julio 2014	Agosto 2014
Precio Máximo	24.77	24.66	25.11	25.87
Precio Mínimo	22.32	22.98	23.38	25.01
Precio Promedio	23.19	23.68	24.18	25.29
Volumen Promedio Diario	471,276	206,253	140,536	471,820
Bursatilidad al Cierre del Periodo	7.04	7.10	7.17	7.24
Posición en el Índice de Bursatilidad al Cierre del Periodo	71	72	68	70



A la fecha de este Prospecto y desde su colocación en la BMV, las Acciones no han contado con suspensión alguna en su negociación. El 19 de agosto de 2014, la BMV informó que las Acciones de la Emisora fueron incluidas en la relación de las primeras 55 series accionarias elegibles para la muestra del Índice de Precios y Cotizaciones ("IPC") de la BMV de acuerdo a los Criterios de Selección de la muestra de IPC con información al cierre de julio de 2014.

A partir del 10 de septiembre de 2013 la Sociedad contrató a UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero como Formador de Mercado. Para mayor información acerca del impacto en los niveles de operación véase la sección "Formador de Mercado".

Las Acciones son negociadas en la BMV y a la fecha de la última asamblea anual de accionistas de la Sociedad de fecha 23 de abril de 2014, la Sociedad contó con un aproximado de 552 accionistas representados en dicha asamblea y un quorum de asistencia de 85.2%.

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 CNBV ha emitido ciertas disposiciones complementarias de la LMV. Véase la sección "Información sobre el Mercado de Valores —Disposiciones de Carácter General".

El 10 de enero de 2014 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto que reformó 34 leyes en materia financiera, incluyendo la LMV. Se hace referencia a esta reforma como la "Reforma Financiera". Salvo por algunos artículos relativos al uso de información privilegiada y políticas que deben implementar ciertas entidades en la materia, las reformas a la LMV entraron en vigor el 13 de enero de 2014. Asimismo, a algunos sujetos obligados tales como casas de bolsa y asesores en inversión, se les establecieron plazos que van desde los seis meses a un año, para ajustarse a ciertos requisitos incorporados en la reforma.

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 dos comités, el comité de auditoría y el comité de 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 del capital social de dicho emisor. 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 competa 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, y desde entonces han sido reformadas y adicionadas en múltiples ocasiones, la más reciente el 17 de junio de 2014. 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, y desde entonces han sido reformadas y adicionadas en múltiples ocasiones, la más reciente el 30 de junio de 2014. 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;
- 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; y
- reportes respecto de convenios entre accionistas.

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 y la decisión de los inversionistas potenciales de invertir en 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 falta de 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; 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, directa o indirectamente, de cuando menos el 30.0% de las acciones en circulación de dicha emisora, inscritas en el RNV, dentro o fuera de alguna bolsa de valores, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas, 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, siempre y cuando la tenencia del adquiriente no resulte en obtener el control 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 6 meses que terminaron el 30 de junio			Por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2014	2014	2013	2013	2012	2011
	(En miles de USD)(1)	(En miles de pesos)		(En miles de pesos)		
Estados consolidados de resultados						
Ingresos por operación hotelera	$ 47,340.4	$ 615,425.0	$ 487,553.5	$ 1,055,702.7	$ 890,715.7	$ 686,767.1
Ingresos por administración a terceros	2,616.4	34,013.8	21,902.0	48,252.9	41,487.6	28,280.9
Ingresos totales	49,956.8	649,438.8	509,455.5	1,103,955.6	932,203.3	715,048.0
Costos y gastos de operación hotelera	25,828.0	335,764.1	272,976.6	569,704.6	502,353.3	409,821.0
Gastos de administración y ventas	7,903.2	102,741.7	81,155.8	177,174.4	147,540.8	113,155.0
Gastos por depreciación	7,798.2	101,377.1	75,666.3	163,662.6	144,498.5	107,750.8
Costos y gastos totales	41,529.4	539,882.9	429,798.7	910,541.6	794,392.6	630,726.8
Gastos por apertura de hoteles	515.8	6,706.0	5,812.7	15,967.4	12,277.6	13,527.4
Otros gastos	-	-	(1,313.7)	(1,119.4)	2,594.1	2,380.1
Utilidad consolidada de operación	7,911.6	102,849.9	75,157.8	178,566.0	122,939.0	68,413.7
Gasto por intereses	(4,455.1)	(57,916.4)	(49,968.5)	(106,241.4)	(97,480.6)	(81,348.6)
Ingreso por intereses	1,630.2	21,192.1	10,325.6	38,189.7	17,264.6	13,186.0
Resultado cambiario—neto	(436.6)	(5,675.8)	(744.1)	(2,245.9)	(10,137.5)	14,794.7
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	49.2	639.8	1,273.8	2,355.3	(1,435.3)	1,701.1

	Por los periodos de 6 meses que terminaron el 30 de junio			Por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2014	**2014**	**2013**	**2013**	**2012**	**2011**
Otros gastos financieros	-	-	(722.1)	(8,136.8)	-	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	4,699.3	61,089.6	35,322.5	102,487.2	31,150.1	16,746.8
Impuestos a la utilidad	939.8	12,217.9	7,064.5	18,754.1	5,557.8	6,743.8
Utilidad consolidada	$3,759.5	$48,871.7	$28,258.0	$83,733.1	$25,592.3	$10,003.0
Ganancia por acción	0.0128	0.1666	0.1462	0.3087	0.1295	0.1160
Promedio Estimado de Acciones Emitidas	275,111,459	275,111,459	193,740,819	235,105,984	185,254,311	185,254,311

(1) De conformidad al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México al 30 de junio de 2014, publicado el 30 de junio de 2014 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; es decir, $13.00 M.N. por USD$1.00.

Nota: Para efectos de comparación, el Promedio Estimado de Acciones Emitidas por los años concluidos el 31 de diciembre de 2011 y 2012 contempla la entrada en vigor del *Split* de acciones en razón de tres a uno aprobado en asamblea de accionistas del 22 de mayo de 2013.

	Al 30 de junio		Al 31 de diciembre		
	2014	2014	2013	2012	2011
	(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	$ 102,192.6	$ 1,328,503.4	$ 1,687,289.9	$ 555,008.6	$ 571,182.9
Cuentas por cobrar, neto	6,109.0	79,416.8	63,183.4	43,325.0	32,199.0
Impuestos por recuperar—principalmente impuesto al valor agregado	16,701.7	217,122.3	166,770.0	121,930.1	85,093.7
Pagos anticipados	3,601.6	46,820.4	33,588.2	36,689.8	37,915.7
Activos disponibles para la venta	652.8	8,486.8	-	-	-
Total de activo circulante	129,257.7	1,680,349.7	1,950,831.5	756,953.5	726,391.3
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas, neto	446,878.9	5,809,425.7	5,449,937.6	4,494,785.8	3,881,235.8
Depósitos en garantía	222.9	2,897.8	2,897.8	2,897.8	2,396.7
Otros activos	1,133.2	14,731.7	12,565.1	108,122.7	8,681.9
Instrumentos financieros derivados	1.3	17.5	102.4	344.0	2,700.1
Total del activo	**577,494.0**	**7,507,422.4**	**7,416,334.4**	**5,363,103.8**	**4,621,405.8**
Pasivos y capital contable					
Pasivo circulante:					
Porción circulante de los préstamos bancarios	9,136.6	118,775.2	107,857.8	86,688.4	55,844.5
Cuentas por pagar a proveedores	4,655.4	60,520.4	44,693.2	47,750.6	38,410.8
Otros impuestos y gastos acumulados y otros pasivos	9,677.1	125,801.8	84,689.7	85,836.8	31,828.2
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	262.9	1,183.6
Impuestos a la utilidad por pagar	615.2	7,999.0	4,234.1	10,387.4	8,349.7
Beneficios a los empleados	88.0	1,143.5	1,097.5	6,067.3	4,871.1
Total del pasivo circulante	24,172.3	314,239.9	242,572.3	236,993.4	140,487.9

	Al 30 de junio		Al 31 de diciembre		
	2014	2014	2013	2012	2011
	(En miles de USD)(1)	(En miles de pesos)	(En miles de pesos)		
Préstamos bancarios	149,327.7	1,941,259.7	1,966,589.6	1,625,551.1	1,049,320.4
Instrumentos financieros derivados	1,596.3	20,752.2	10,720.7	-	-
Ingresos diferidos	1,483.0	19,279.5	15,876.2	17,851.2	13,234.2
Beneficios a los empleados	99.9	1,299.2	1,140.2	1,033.4	465.4
Impuestos a la utilidad diferidos	11,564.8	150,342.3	153,400.1	224,713.5	248,381.0
Total del pasivo	**188,244.0**	**2,447,172.8**	**2,390,299.1**	**2,106,142.6**	**1,451,888.9**
Capital contable					
Participación controladora:					
Capital social	283,722.6	3,688,393.8	3,642,550.3	716,942.8	716,942.8
Prima en suscripción de acciones	-	-	52,459.5	1,074,219.2	1,074,219.4
Utilidades retenidas	53,362.8	693,716.9	645,826.1	651,702.8	644,867.4
Otros resultados integrales	(2,097.0)	(27,261.5)	(18,764.9)	1,187.2	3,211.4
Total de la participación controladora	334,988.4	4,354,849.2	4,322,071.0	2,444,052.0	2,439,241.0
Participación no controladora	54,261.6	705,400.4	703,964.3	812,909.2	730,275.9
Total del capital contable	**389,250.0**	**5,060,249.6**	**5,026,035.3**	**3,256,961.2**	**3,169,516.9**
Total	**$ 577,494.0**	**$ 7,507,422.4**	**$ 7,416,334.4**	**$ 5,363,103.8**	**$ 4,621,405.8**

(1) De conformidad al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México al 30 de junio de 2014, publicado el 30 de junio de 2014 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; es decir, $13.00 M.N. por USD$1.00.

	Por los periodos de 6 meses que terminaron el 30 de junio			Por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2014	2014	2013	2013	2012	2011
	(En miles de USD)(1)	(En miles de pesos)		(En miles de pesos)		
Información financiera no reconocida por las IFRS						
EBITDA ajustado[2]	$ 16,225.6	$ 210,932.9	$ 156,636.8	$ 358,196.1	$ 279,715.0	$ 189,691.8

(1) De conformidad al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México al 30 de junio de 2014, publicado el 30 de junio de 2014 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación; es decir, $13.00 M.N. por USD$1.00.

(2) Para analizar la reconciliación entre la utilidad de operación y el EBITDA ajustado de la Sociedad, véase la sección —Reconciliación del EBITDA ajustado".

	Al y por los periodos de 6 meses que terminaron el 30 de junio		Al y por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2014	**2013**	**2013**	**2012**	**2011**
Estadísticas operativas					
Número de hoteles al final del periodo	86	73	82	71	62
Número de habitaciones al final del periodo	9,778	8,360	9,326	8,092	6,973
Crecimiento (%)	17.0%	16.1%	15.2%	16.0%	25.4%
Número de habitaciones noche instaladas	1,729,097	1,479,797	3,040,485	2,692,814	2,229,818
Crecimiento (%)	16.8%	14.1%	12.9%	20.8%	21.1%
Número de habitaciones noche ocupadas	976,411	786,992	1,675,426	1,530,712	1,223,053
Crecimiento (%)	24.1%	10.9%	9.5%	25.2%	15.8%
Índice promedio de ocupación	56.5%	53.2%	55.1%	56.8%	54.8%
ADR (en pesos)	$730	$724	$722	$683	$668
RevPAR (en pesos)	$412	$385	$398	$388	$366
EBITDA Ajustado promedio por habitación[1]	$22,083	$19,042	$41,129	$37,134	$30,266
Estadística operativa de Hoteles Establecidos					
Número de Hoteles Establecidos al final del periodo	54	48	50	45	35
Índice promedio de ocupación	60.2%	56.5%	58.0%	59.8%	59.4%
ADR (en pesos)	$712	$721	$714	$691	$682
RevPAR (en pesos)	$429	$407	$414	$413	$405

[1] El EBITDA ajustado promedio por habitación se calcula dividendo el EBITDA ajustado del periodo entre el número promedio de habitaciones del periodo que se calcula como el promedio aritmético del número de habitaciones al inicio del periodo y el número de habitaciones al final del periodo.

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. A pesar de que los hoteles de la Sociedad actualmente se ubican primordialmente en México, la Sociedad ha comenzado a expandirse a ciertos mercados en Latinoamérica. La Sociedad considera que su enfoque en los viajeros de negocios de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles, la distingue de sus principales competidores y le otorga una ventaja competitiva al permitirle especializarse en un mercado que, en su opinión, se encuentra altamente fragmentado y desatendido por las principales empresas hoteleras nacionales e internacionales. Hoteles City busca implementar las mejores prácticas internacionales hoteleras, en un modelo de negocio eficiente y flexible, permitiéndole ofrecer altos niveles de calidad y valor que la distinguen dentro de su nicho de mercado.

Desde la apertura de sus primeros hoteles en 2003 al 30 de junio de 2014, la Sociedad ha crecido, en número de cuartos, a una tasa anual compuesta del 30.7% lo que equivale a la puesta en operación de un nuevo hotel cada 6.8 semanas en promedio. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad operaba 86 hoteles y 9,778 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.

En cuanto a los resultados por segmento, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2013 y los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2014, el 79.6% y el 79.8%, respectivamente, de los ingresos de la Sociedad fueron atribuibles a la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, en tanto que el 20.4% y 20.2%, respectivamente, fue atribuible a la administración de hoteles propios o arrendados, mantenidos a través de una coinversión o pertenecientes a terceros, así como a actividades de franquicia y desarrollo de hoteles.

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

Al 30 de junio de 2014, 84 de los 86 hoteles operados por la Sociedad están ubicados en México, un hotel está ubicado en Costa Rica y un hotel está ubicado en Colombia. La Sociedad cuenta con amplia presencia geográfica a lo largo de todo el país ya que al 30 de junio de 2014, la Sociedad operaba en 28 de los 32 estados de la República Mexicana y tiene previsto extender su presencia a 29 estados para finales de 2014, además de continuar con su expansión a nivel internacional, incursionando en mercados específicos de América Latina, como Chile y Perú. Las 9,778 habitaciones operadas por la Sociedad al 30 de junio de 2014 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 $600 M.N. a $1,200 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 $750 M.N. y $1,700 M.N., aproximadamente, 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 $500 M.N. a $750 M.N., aproximadamente. Los hoteles de la Sociedad ofrecen una gama de servicios limitados pero esenciales para el viajero de negocios, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, desayuno incluido en la tarifa, salas de juntas, centros de negocios y, en el caso de los hoteles *City express* y *City 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 90.0% 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 el EBITDA ajustado. Además, la Sociedad utiliza información de carácter no financiero, incluyendo resultados operativos, estadísticas y datos comparativos. La Sociedad utiliza esta información para medir el desempeño de hoteles individuales, de grupos de hoteles y/o de su negocio en términos generales (es decir, de su desempeño a nivel cadena o combinado). La Sociedad también utiliza estas estadísticas para evaluar los hoteles que integran su portafolio para determinar el porcentaje de sus ingresos por rentas aportados por cada hotel y el potencial de este último para generar un rendimiento total atractivo a largo plazo. La Sociedad tiene planeado continuar utilizando estos indicadores para evaluar sus proyectos en cuanto a nuevas inversiones, a la adquisición o venta de hoteles, a su participación en coinversiones y a la consolidación de sus participaciones minoritarias. Estos indicadores incluyen los siguientes:

- ***Ingresos por operación hotelera***. Los ingresos de la Sociedad se derivan principalmente de la renta de habitaciones. Estos ingresos dependen ante todo de la capacidad de la Sociedad para sostener o incrementar sus índices de ocupación, su ADR, su RevPAR y su número de habitaciones disponibles para renta. Los ingresos por operación hotelera también se ven afectados por muchos factores que se encuentran fuera del control de la Sociedad, incluyendo la oferta y demanda de habitaciones de hotel en los mercados donde opera, la competencia y el entorno macroeconómico. Véase la sección "Factores de riesgo - Riesgos relacionados con el negocio de la Sociedad - La Sociedad está expuesta a diversos riesgos operativos y de negocios que son característicos de la industria hotelera en general". Los cambios desfavorables en estos factores podrían afectar en forma adversa la demanda y los precios, así como la capacidad de la Sociedad para seguir adelante con sus planes de expansión, lo que a su vez podría afectar sus ingresos por operación hotelera.

- ***Costos y gastos de operación hotelera.*** Muchos de los costos y gastos relacionados con la operación de los hoteles son relativamente fijos. En el supuesto de que la demanda de habitaciones disminuya y la Sociedad no logre reducir estos costos de manera significativa o con la suficiente rapidez, la consiguiente disminución de sus ingresos podría tener un efecto adverso en sus flujos de efectivo, márgenes y utilidad en términos netos. Este efecto puede resultar especialmente pronunciado durante los períodos de contracción económica o lento crecimiento económico. Por lo general, la desaceleración económica afecta los resultados de los hoteles propios, en coinversión y arrendados, en mayor medida que los resultados de los hoteles administrados y otorgados en franquicia, debido a los costos fijos relacionados con la operación de un hotel propio, en coinversión o arrendado. La eficacia de las medidas de recorte de costos es limitada debido a que, por naturaleza, el negocio de la Sociedad conlleva costos fijos. En consecuencia, la Sociedad podría verse en la imposibilidad de contrarrestar la disminución de sus ingresos con el recorte de sus costos.

- ***Índice de Ocupación.*** El Índice de Ocupación representa el número total de habitaciones de hotel rentadas durante un determinado período, dividido entre el número total de habitaciones disponibles para renta durante dicho periodo. El Índice de Ocupación mide el nivel de utilización de la capacidad disponible de los hoteles de la Sociedad. La administración de la Sociedad se basa en el Índice de Ocupación para medir el nivel de demanda en un determinado hotel o grupo de hoteles durante un período específico. El Índice de Ocupación también ayuda a la Sociedad a determinar los niveles de ADR que puede establecer con base en el aumento o la disminución de la demanda. El crecimiento del Índice de Ocupación de un hotel conduciría a un incremento en los ingresos por operación hotelera y los costos variables de operación hotelera (incluyendo los costos de limpieza, la energía, el agua y los servicios ofrecidos en las habitaciones).

- ***ADR***. La tarifa diaria promedio (*average daily rate*), o la ADR por sus siglas en inglés, representa el total de ingresos por renta de habitaciones, dividido entre el número de habitaciones rentadas durante un determinado período. La ADR mide el precio promedio de renta por habitación obtenido por un hotel; y tiende a proporcionar información útil con respecto al entorno de los precios y el perfil de los huéspedes de un determinado hotel o grupo de hoteles. La ADR es una herramienta de medición del desempeño utilizada comúnmente en la industria. La Sociedad utiliza la ADR para evaluar los niveles de precios que puede obtener según el tipo de huésped, ya que típicamente los cambios en la ADR tienen un mayor impacto en los márgenes y la utilidad puesto que no tienen un efecto sustancial en los costos variables.

- ***RevPAR***. El ingreso por habitación disponible (*revenue per available room*), o RevPAR por sus siglas en inglés, es el producto de la multiplicación de la ADR por el Índice de Ocupación. El RevPAR es otro indicador del desempeño que se utiliza comúnmente en la industria para identificar las tendencias de los ingresos por renta de habitaciones, así como para evaluar el desempeño de los hoteles de acuerdo a su grupo y segmento. Los cambios en el RevPAR que se deben principalmente a las variaciones del Índice de Ocupación, tienen implicaciones distintas por lo que respecta a los niveles totales de ingresos y al aumento de la utilidad, que los cambios imputables principalmente a la ADR por habitación. Esto se debe al hecho de que el incremento en la ocupación usualmente resulta en un incremento en costos de operación variables, en que los incrementos en las ADR por lo regular no resultan en un incremento en dichos costos.

- ***Crecimiento en Hoteles Establecidos***. En virtud de que la Sociedad es una empresa en rápido proceso de expansión, el crecimiento de los Hoteles Establecidos le permite distinguir entre el crecimiento imputable a la apertura de nuevos hoteles y el crecimiento imputable a la mejoría de las operaciones de los Hoteles Establecidos existentes. Por ejemplo, el crecimiento en ingresos de los Hoteles Establecidos se refiere a la diferencia entre los ingresos generados por los Hoteles Establecidos durante un determinado período y los ingresos generados por los mismos durante un período anterior idéntico. El crecimiento en ingresos de los Hoteles Establecidos indica si los ingresos de la Sociedad están aumentando o disminuyendo a lo largo del tiempo con respecto a dichos hoteles. Si un determinado hotel no ha estado en operación durante el período completo de 36 meses anterior a la fecha de cierre del período relevante, sus ingresos se eliminan del cálculo de los ingresos imputables a los Hoteles Establecidos.

- ***Hoteles Establecidos***. La Sociedad considera que sus hoteles en general han completado su proceso de crecimiento 36 meses después de su apertura, tras lo cual la Sociedad los considera Hoteles Establecidos. En virtud de que un alto porcentaje de los hoteles de la Sociedad constituyen propiedades nuevas que aún se encuentran en la etapa de operación inicial, la evaluación de los principales indicadores del desempeño de los Hoteles Establecidos permite comparar el desempeño operativo de la Sociedad con el de otras empresas pertenecientes a la industria hotelera que no están creciendo con la misma rapidez que la Sociedad.

- ***EBITDA ajustado***. El EBITDA es una medida utilizada por la Sociedad que, sin estar reconocida por las IFRS, se calcula con base en cifras reflejadas en los Estados Financieros. La Sociedad calcula su EBITDA ajustado sumando sus gastos por depreciación y sus gastos no recurrentes relacionados con la apertura de hoteles nuevos, a su utilidad de operación. La Sociedad considera que el EBITDA ajustado es una medida útil para comparar su desempeño con el de otras empresas dado su uso generalizado en la industria hotelera, además de que facilita la comparación adecuada de su desempeño consolidado durante distintos períodos al

eliminar de sus resultados de operación el impacto de gastos específicos relacionados con la apertura de hoteles nuevos. La Sociedad considera que dichos gastos se seguirán generando por la apertura de cada nuevo hotel; sin embargo, una vez que un hotel ha sido abierto y se encuentra en operación, dichos gastos dejarán de generarse. Por lo tanto, la Sociedad no considera que dichos gastos reflejen el desempeño de su segmento de operación hotelera en términos consolidados, por lo que la Sociedad los clasifica como gastos no recurrentes respecto de hoteles ya abiertos y por lo tanto no se incluyen en el cálculo del EBITDA ajustado. Es posible que el método utilizado por la Sociedad para calcular su EBITDA ajustado sea distinto al empleado por otros operadores de hoteles y no debe considerarse como una alternativa (i) de su utilidad total neta, para efectos de evaluar su desempeño operativo o; (ii) del flujo de efectivo generado por sus operaciones, para efectos de evaluar su liquidez. Véase la sección "Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación—Reconciliación del EBITDA ajustado".

- ***Resultados por Segmento y Combinados***. La Sociedad opera a través de dos segmentos de negocios: operación de hoteles y 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 19 de los Estados Financieros Auditados 2013/2012 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, en 2011 y 2012 la economía reportó un crecimiento de 4.0% en ambos años, y en 2013 se presentó una disminución en la tasa de crecimiento alcanzando el 1.1%. De acuerdo al Banco de México, se espera que el PIB presente un crecimiento anualizado de entre 2.0% y 2.8% durante el año 2014 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 30 de junio de 2014, la fecha de apertura del 37.2% 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 30 de junio		**Al 31 de diciembre**		
	2014	**2013**	**2013**	**2012**	**2011**
Número de hoteles abiertos durante el período	4	2	11	9	12
Número de hoteles en etapa de crecimiento	32	25	32	26	27
Número de Hoteles Establecidos	54	48	50	45	35
Número total de hoteles en operación	86	73	82	71	62

Desde el comienzo de la obra a su apertura, fase que normalmente abarca un período de entre seis y doce 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 Índices de Ocupación de entre el 30.0% y el 32.0% a la ADR proyectada. Los gastos por apertura incurridos en tanto las propiedades inician operaciones y la escasa utilidad de las mismas durante su etapa de desarrollo en cuanto a sus Índices de Ocupación y ADR, pueden tener un impacto negativo en el desempeño financiero de la Sociedad. En virtud de que la Sociedad ha venido creciendo a través de la apertura de nuevos hoteles, al 30 de junio de 2014 tenía 32 hoteles en la etapa de estabilización en cuanto a sus Índices de Ocupación y ADR. Este fenómeno se ve reflejado en el rápido crecimiento de sus ingresos y costos consolidados de un año a otro, afectando la comparabilidad de sus resultados. Aunque la Sociedad tiene planeado continuar ampliando su portafolio hotelero, prevé que su porcentaje de Hoteles

Establecidos aumentará con el transcurso del tiempo, lo que considera tendrá un efecto positivo en sus resultados de operación.

Mezcla de esquemas de operación

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

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

	Al 30 de junio		Al 31 de diciembre		
	2014	**2013**	**2013**	**2012**	**2011**
Número de hoteles	**86**	**73**	**82**	**71**	**62**
Crecimiento en hoteles anualizado (%)	17.8%	14.0%	15.5%	14.5%	24.0%
Hoteles propios	31	27	30	23	15
Hoteles en coinversión	24	19	23	21	22
Hoteles arrendados	11	11	11	10	10
Hoteles administrados	16	12	14	13	11
Hoteles dados en franquicia	4	4	4	4	4
Número de habitaciones disponibles	**9,778**	**8,360**	**9,326**	**8,092**	**6,973**
Crecimiento en habitaciones (%)	17.0%	16.1%	15.2%	16.1%	25.4%
Hoteles propios	3,743	3,244	3,619	2,787	1,867
Hoteles en coinversión	2,821	2,338	2,710	2,569	2,616
Hoteles arrendados	1,129	1,129	1,129	1,020	1,020
Hoteles administrados	1,692	1,256	1,475	1,323	1,077
Hoteles dados en franquicia	393	393	393	393	393

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

Reconciliación de EBITDA ajustado

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

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

	Por los seis meses que terminaron el 30 de junio		Por los años que terminaron el 31 de diciembre		
	2014	**2013**	**2013**	**2012**	**2011**
	(En miles de pesos)		(En miles de pesos)		
Utilidad consolidada de operación	**$102,849.9**	**$75,157.8**	**$178,566.1**	**$122,939.0**	**$68,413.7**
Depreciación	101,377.1	75,666.3	163,662.6	144,498.5	107,750.8
Gastos por apertura de hoteles	6,706.0	5,812.7	15,967.4	12,277.5	13,527.4
EBITDA ajustado	**$210,932.9**	**$156,636.8**	**$358,196.1**	**$279,715.0**	**$189,691.8**

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 95% del total de sus ingresos por operación hotelera provienen principalmente de la renta de habitaciones, mientras que el 5%restante se deriva de la venta de alimentos y bebidas, la prestación de servicios a sus huéspedes y otros servicios. Los costos de operación hotelera están integrados por los costos y gastos directamente imputables a la operación de los hoteles, incluyendo los gastos de habitaciones, las nóminas, los gastos de promoción y ventas, los gastos de energía y agua, los gastos de mantenimiento, los gastos de predial y los gastos de seguro de daños. Para una descripción detallada de los costos y gastos de operación hotelera, véase la Nota 21 a los Estados Financieros Auditados 2013/2012.

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 2013/2012.

La Sociedad tiene celebrados contratos de administración a largo plazo con la totalidad de los hoteles de la cadena, salvo por los hoteles en los que ha otorgado una franquicia, incluyendo con sus propios hoteles, así como con sus hoteles en coinversión, arrendados y administrados. Como resultado de lo anterior, recibe honorarios por administración y otras comisiones de parte de dichos hoteles. Los honorarios y comisiones provenientes de los hoteles propios, los hoteles en coinversión y los hoteles arrendados se pagan a la Sociedad en términos sustancialmente iguales a los de los honorarios por administración recibidos de terceros independientes. Sin embargo, y de conformidad con las IFRS y con el criterio establecido en el IAS 27—*Estados Financieros Consolidados e Individuales,* las tarifas cobradas por la administración de los hoteles propios, los hoteles en coinversión y los hoteles arrendados que son contabilizados como ingresos en nuestro segmento de administración, se eliminan tanto como ingresos de nuestro segmento de administración hotelera así como gastos de nuestro segmento de operación hotelera, mientras que los gastos y costos de nuestro segmento de administración hotelera no se eliminan. Estos pagos eliminados representan aproximadamente el 83.0% 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 seis meses que terminó el 30 de junio de 2014

	Operación hotelera	Administración hotelera	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
			(En miles de pesos)		
Estados de resultados consolidados intermedios condensados.					
Ingresos totales	$620,453.1	$156,653.1	$777,106.2	$(127,667.5)	$649,438.7
Costos y gastos generales (excluyendo los gastos por depreciación)	(437,798.4)	(128,374.9)	(566,173.3)	127,667.5	(438,505.8)
Utilidad antes de otros gastos de operación y gastos por depreciación	182,654.7	28,278.2	210,932.9	-	210,932.9
Otros costos y gastos por apertura de hoteles	(6,706.0)	-	(6,706.0)	-	(6,706.0)
Utilidad antes de gastos por depreciación	175,948.7	28,278.2	204,226.9	-	204,226.9
Gastos por depreciación	(101,377.1)	-	(101,377.1)	-	(101,377.1)
Utilidad de operación	74,571.6	28,278.2	102,849.9	-	102,849.9

Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013

	Operación hotelera	Administración hotelera	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
			(En miles de pesos)		
Estados de resultados consolidados intermedios condensados.					
Ingresos totales	$491,796.8	$110,551.1	$602,347.9	$(92,892.4)	$509,455.5
Costos y gastos generales (excluyendo los gastos por depreciación)	(345,716.3)	(101,308.5)	(447,024.8)	92,892.4	(354,132.4)
Utilidad antes de otros gastos de operación y gastos por depreciación	146,080.5	9,242.6	155,323.1	-	155,323.1
Otros costos y gastos por apertura de hoteles	(4,499.0)	-	(4,499.0)	-	(4,499.0)
Utilidad antes de gastos por depreciación	141,581.5	9,242.6	150,824.1	-	150,824.1
Gastos por depreciación	(75,666.3)	-	(75,666.3)	-	(75,666.3)
Utilidad de operación	$65,915.2	$9,242.6	$75,157.8	-	$75,157.8

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013

	Operación hotelera	Administración hotelera	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
			(En miles de pesos)		
Estados de resultados consolidados intermedios condensados.					
Ingresos totales	$1,057,859.4	$270,545.4	$1,328,404.8	$(224,449.2)	$1,103,955.6
Costos y gastos generales (excluyendo los gastos por depreciación)	(741,260.6)	(230,067.5)	(971,328.1)	(244,449.2)	(746,878.9)
Utilidad antes de otros gastos de operación y gastos por depreciación	316,598.8	40,477.9	357,076.7	-	357,076.7
Otros costos y gastos por apertura de hoteles	(14,848.0)	-	(14,848.0)	-	(14,848.0)
Utilidad antes de gastos por depreciación	301,750.8	40,477.9	342,228.7	-	342,228.7
Gastos por depreciación	(163,662.6)	-	(163,662.6)	-	(163,662.6)
Utilidad de operación	$138,088.2	$40,477.9	$178,566.1	-	$178,566.1

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012

	Operación hotelera	Administración hotelera	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
			(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	70,575.3	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	70,575.3	267,437.4	-	267,437.4
Gastos por depreciación	(144,498.5)	-	(144,498.5)	-	(144,498.5)
Utilidad de operación	$52,363.7	$70,575.3	$122,939.0	-	$122,939.0

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011

	Operación hotelera	Administración hotelera	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
			(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	(522,976.0)
Utilidad antes de otros gastos de operación y gastos por depreciación	134,725.7	57,346.3	192,072.0	-	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	$11,067.4	$57,346.3	$68,413.7	-	$68,413.7

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 semestre que terminó el 30 de junio de 2014 frente al semestre que terminó el 30 de junio de 2013.

Ingresos, costos y gastos. El total de ingresos consolidados se incrementó en 27.5%, al pasar de $509.5 millones en el semestre que terminó el 30 de junio de 2013 a $649.4 millones en el semestre que terminó el 30 de junio de 2014. Este incremento en los ingresos se debió principalmente a un incremento del 16.8% en la capacidad por número de habitaciones instaladas, lo que es resultado de la apertura de nuevos hoteles y de un aumento de 24.1% en el número de habitaciones rentadas por noche de toda la cadena. El ADR y el RevPAR por el semestre que terminó el 30 de junio de 2014 mostró un incremento del 0.8% y del 7.0% respectivamente frente al ADR y el RevPAR por el semestre que terminó el 30 de junio de 2013. Los costos y gastos consolidados de operación hotelera fueron de $335.8 millones en el semestre que terminó el 30 de junio de 2014, lo que representa un incremento del 23.0% en comparación con los $273.0 millones del semestre que terminó el 30 de junio de 2013. 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 (antes de eliminaciones entre los segmentos) se incrementó en 29.0%, al pasar de $602.3 millones en el semestre que terminó el 30 de junio de 2013 frente a $777.1 millones del semestre que terminó el 30 de junio de 2014.

- *Operación hotelera.* Los ingresos del segmento de operación hotelera se incrementaron en 26.2%, al pasar de $491.8 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2013 a $620.5 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2014. Este incremento se debió principalmente a un aumento del 24.1% en el número de habitaciones ocupadas derivado de la apertura de trece hoteles desde el 30 de junio de 2013, así como a un crecimiento de 0.8% en la ADR, que se ubicó en $730 M.N. en el semestre que terminó el 30 de junio de 2014. El RevPAR a nivel cadena se incrementó a $412 M.N. en el semestre que terminó el 30 de junio de 2014, equivalentes a un crecimiento del 7.0% con respecto al semestre que terminó el 30 de junio de 2013. En el semestre que terminó el 30 de junio de 2014, los ingresos de los Hoteles Establecidos se incrementaron en 18.3% como resultado de un incremento del 5.3% en el RevPAR y 370 puntos base adicionales en ocupación.

  Los costos y gastos por operación hotelera se incrementaron en 26.6%, al pasar de $345.7 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2013 a $437.8 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2014. 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 49.1%, al pasar de $4.5 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2013 a $6.7millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2014. Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación del segmento de operación hotelera se incrementó en 13.1%, al pasar de $65.9 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2013 a $74.6 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2014.

- *Administración hotelera.* Los ingresos por administración de hoteles se incrementaron en 41.7%, al pasar de $110.6 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2013 a $156.7 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2014. 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 semestre que terminó el 30 de junio de 2014 y el número de aperturas desde el 30 de junio de 2013. Los costos y gastos por administración se incrementaron en 26.7%, al pasar de $101.3 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2013 a $128.4 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2014. Este incremento fue imputable principalmente al

aumento de los gastos del segmento como resultado del mayor número de propiedades administradas desde el 30 de junio de 2013, 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 26.6% al pasar de $81.2 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2013, a $102.7 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2014. 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 15.9% de los ingresos totales en el semestre que terminó el 30 de junio de 2013 y el 15.8% de los ingresos totales en el semestre que terminó el 30 de junio de 2014.

Gastos por depreciación. Como resultado de la continua expansión e inversión en nuevos hoteles, los gastos por depreciación se incrementaron en 34.0% al pasar de $75.7 millones por el trimestre que terminó el semestre que terminó el 30 de junio de 2013, a $101.4 millones por el trimestre que terminó el 30 de junio de 2014.

Gastos por apertura de hoteles. Los gastos no recurrentes por la apertura de hoteles nuevos se incrementaron en 15.4% al pasar de $5.8 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2013, a $6.7 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2014. El incremento se debió principalmente al incremento en la apertura de hoteles para la primera mitad de 2014.

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 consolidad de operación se incrementó en 36.8% al pasar de $75.2 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2013, a $102.9 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2014.

Costo financiero neto. El costo financiero neto se incrementó en 4.8% al pasar de $39.8 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2013, a $41.8 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2014. El costo financiero neto, calculado restando ingreso por intereses de gastos por intereses, disminuyó en 7.4% al pasar de $39.6 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2013 a $36.7 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2014 debido a un aumento en la utilidad financiera de la Sociedad, mismo que fue parcialmente compensado por el aumento en sus costos financieros durante el periodo. El efecto de valuación de instrumentos financieros decreció a $0.6 millones durante el periodo de seis meses que concluyó el 30 de junio de 2014, en comparación con el mismo periodo del 2013 que fue de $1.3 millones. El resultado cambiario neto por el semestre que terminó el 30 de junio de 2014 representó un gasto de $5.7 millones, comparada con una ganancia de $0.7 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2013.

Impuestos. El gasto en impuestos a la utilidad ascendió a $12.2 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2014, un incremento del 72.9% en comparación con el gasto en impuestos a la utilidad de $7.1 millones por el semestre que terminó el 30 de junio de 2013, debido principalmente a un aumento en la utilidad antes de gastos en impuestos a la utilidad por el semestre que terminó el 30 de junio de 2013 a la tasa efectiva estimada de la Sociedad para 2014.

Utilidad consolidada. Como resultado de los factores antes descritos, la utilidad neta consolidada del semestre que terminó el 30 de junio de 2014 se incrementó en 72.9%, alcanzando $48.9 millones frente a $28.3 millones del semestre que terminó el 30 de junio de 2013.

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

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

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

- *Operación hotelera.* Los ingresos del segmento de operación hotelera se incrementaron en 17.6%, al pasar de $899.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 a $1,057.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Este incremento se debió principalmente a un aumento del 9.5% en el número de habitaciones ocupadas derivado de la apertura de 11 hoteles durante el año y a un incremento del 5.6% en el ADR, que se ubicó en $722 M.N. en el año. El RevPAR a nivel cadena se incrementó a $398 M.N., equivalentes a un crecimiento del 2.4% con respecto al año anterior. En 2013, los ingresos de los Hoteles Establecidos se incrementaron en 11.4% como resultado de la inclusión de 5 nuevos Hoteles Establecidos, y de un incremento del 3.4% en la ADR. Como resultado de lo anterior, en 2013 el RevPAR de los Hoteles Establecidos se incrementó a $413 M.N., equivalentes a un crecimiento del 0.3%.

  Los costos y gastos por operación hotelera se incrementaron en 7.8%, al pasar de $687.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 a $741.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Este incremento se debió principalmente al crecimiento del volumen de habitaciones ocupadas a nivel cadena. Los otros costos y gastos por la apertura de hoteles disminuyeron en 0.2%, al pasar de $14.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 a $14.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación del segmento de operación hotelera se incrementó en 163.7%, al pasar de $52.4 millones por el año 2012 a $138.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013.

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

período, así como de los gastos relacionados con el crecimiento esperado de las operaciones en México y el extranjero.

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

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

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

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

Costo financiero neto. El costo financiero neto disminuyó en 17.1% al pasar de $91.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, a $76.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. El costo financiero neto, calculado restando ingreso por intereses de gastos por intereses, disminuyó en 15.2% al pasar de $80.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 a $68.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013 debido a un aumento en la utilidad financiera de la Sociedad, mismo que fue parcialmente compensado por el aumento en sus costos financieros durante el periodo. El efecto de valuación de instrumentos financieros fue de $2.3 millones durante el año que concluyó el 31 de diciembre de 2013, en comparación con el mismo periodo del 2012 que fue de $1.4 millones. El resultado cambiario neto por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013 representó una pérdida de $2.2 millones, comparada con una pérdida de $10.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012. La pérdida reportada en 2013 se debió principalmente, en promedio durante 2013, al mantenimiento de posiciones en dólares.

Impuestos. El gasto en impuestos a la utilidad ascendió a $18.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, en comparación con $5.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, como reflejo del incremento en la utilidad antes de gastos en impuestos a la utilidad por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, en comparación con el mismo periodo del 2012.

Utilidad consolidada. Como resultado de los factores antes descritos, la utilidad consolidada del año se incrementó en 227.2%, al pasar de $25.6 millones a $83.7 millones.

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 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 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 en 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 generales, que se incrementaron en 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 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 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 25.2% en el número de habitaciones ocupadas derivado de la apertura de nueve hoteles durante el año, así como a un crecimiento de 2.0 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 6.0% con respecto al año anterior. En 2012, los ingresos de los Hoteles Establecidos se incrementaron en 37.5% como resultado de la inclusión de diez nuevos Hoteles Establecidos, de un aumento de 40 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 Establecidos se incrementó a $413 M.N., equivalentes a un crecimiento del 2.0%.

  Los costos y gastos por operación hotelera se incrementaron en 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 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 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 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 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 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 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 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.

Costo financiero neto. El costo financiero neto se incrementó en 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 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 Establecidos. 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. 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.

Liquidez y fuentes de financiamiento

Panorama general

La Sociedad es una plataforma integrada de operación hotelera y 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 hotelera (incluyendo las de administración de hoteles); las aportaciones de capital efectuadas por sus socios; las aportaciones de capital efectuadas por sus co-inversionistas (socios a nivel subsidiaria) en los hoteles bajo coinversión; financiamientos consistentes en deuda bancaria; y el financiamiento a través de la colocación de sus acciones en la BMV en 2013. 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 Establecidos 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 semestres que terminaron el 30 de junio de 2014 y 2013 y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011.

	Por el semestre que terminó el 30 de junio		**Por los años que terminaron el 31 de diciembre**		
	2014	**2013**	**2013**	**2012**	**2011**
	(En miles de Pesos)		(En miles de pesos)		
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	$165,901.1	$116,234.6	$227,618.4	$269,297.9	$133,568.5
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(461,889.8)	(532,686.2)	(1,015,364.4)	(858,322.7)	(862,040.2)
Flujos netos de efectivo (usado en) de actividades de financiamiento	(73,737.6)	1,777,711.9	1,933,702.6	576,566.8	397,567.0
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(369,726.3)	1,361,260.3	1,145,956.5	(12,457.9)	(330,904.7)

Las variaciones en los flujos netos de efectivo de las actividades de operación al 30 de junio de 2014, en 2013, 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 propios, en coinversión y arrendados.

Las variaciones en los flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión al 30 de junio de 2014, en 2013, 2012 y 2011, 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 Establecidos en cada uno de los períodos indicados.

Las variaciones en los flujos netos de las actividades de financiamiento al 30 de junio de 2014, en 2013, 2012 y 2011 reflejan las aportaciones de capital efectuadas por los co-inversionistas 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 Establecidos durante cada uno de los períodos indicados. La variación correspondiente a 2013 también refleja, en mayor medida, los recursos obtenidos en la oferta pública inicial que se llevó a cabo en junio de 2013.

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 pública inicial de las Acciones de la Sociedad y 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 2014, la Sociedad tiene planeado invertir aproximadamente $1,400 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 los primeros seis meses de 2014, la Sociedad efectuó inversiones en activos por un total de $483.1 millones, incluyendo principalmente lo siguiente:

- erogaciones en terrenos, construcciones y equipamiento con relación al desarrollo de dieciséis hoteles nuevos en México los cuales iniciaran operaciones en 2014, así como inversiones en terrenos, construcción, equipamiento, permisos y licencias de activos hoteleros con apertura programada para 2015 y en menor medida 2016. A esta fecha la Sociedad cuenta con un total de 22 proyectos en distintas fases de desarrollo, construcción y pre-apertura;

- contrataciones o adquisiciones de terrenos para el futuro desarrollo de hoteles en varias ciudades de México; y

- en menor medida, gastos de mantenimiento, mejoras y en el reemplazo de equipamiento en los hoteles que se encuentran en operación.

Durante 2013, la Sociedad efectuó inversiones en activos por un total de $986.9 millones, incluyendo principalmente lo siguiente:

- erogaciones por construcciones y equipamiento con motivo de la apertura de 10 nuevos hoteles en México y un nuevo hotel en Colombia, así como la continuación de la construcción de las aperturas programadas para 2014;

- contrataciones o adquisiciones de terrenos para el futuro desarrollo de hoteles en varias ciudades de México; y

- en menor medida, gastos de mantenimiento y en el reemplazo de equipamiento ubicado en los hoteles que se encontraban en operación.

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

- erogaciones 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;

- contrataciones o adquisiciones de terrenos para el futuro desarrollo de hoteles en varias ciudades de México, en cinco 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:

- erogaciones 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.

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 30 de junio de 2014, los montos de principales e intereses de estos préstamos bancarios ascendían a un total de $2,060.0 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. Al 30 de junio de 2014, los gravámenes constituidos con relación a los préstamos bancarios corresponden a 29 hoteles propios, 23 hoteles en coinversión y 5 terrenos en Chile. El valor de los activos que garantizan los préstamos al 30 de junio de 2014 era de $4,958.2 millones y representaban a dicha fecha un 66.0% de los activos totales de la Sociedad. Generalmente en dichos financiamientos IHCe también actúa como obligada solidaria de las subsidiarias de la Sociedad.

La siguiente tabla contiene cierta información con respecto a la deuda consolidada a largo plazo de la Sociedad al 30 de junio de 2014, 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 30 de junio de 2014			
	(US$)	(Ps., salvo que se especifique de otro modo)	Rango de Tasa(s) de Interés	Fecha(s) de vencimiento
HSBC[1]	$53,456,741	$694,937,634	TIIE +1.90%-2.60%	2015, 2019
Banamex	12,729,505	165,483,559	TIIE + 2.00%	2023
BBVA Bancomer	2,187,071	28,431,929	TIIE +1.95%-2.00%	2017, 2020
Banorte	1,253,519	16,295,747	TIIE +1.96%-2.85%	2017, 2018
Bancomext[2]	34,537,579	448,988,535	TIIE +2.25%-3.25%	2016, 2020, 2021, 2022, 2023
Scotiabank	5,681,311	73,857,039	TIIE +2.20%	2015, 2016, 2020
Banco Santander	701,333	9,117,330	TIIE +2.75%	2017
Metlife	6,232,986	81,028,820	8.88%	2019
International Finance Corporation	13,805,304	179,468,954	TIIE +2.67%	2022
International Finance Corporation and Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft GmbH[3]	10,771,921	140,034,974	LIBOR +4.70%	2023
CorpBanca[4]	6,912,179	89,858,327	5.20%, 8.05%	2014, 2015
Actinver	9,230,769	120,000,000	TIIE +2.5%-3.00%	2015, 2018

Deuda Total Atribuible a Acreedores	157,500,218	2,047,502,848
Intereses por Pagar	964,009	12,532,115
Deuda Total Consolidada	$158,464,228	$2,060,034,963

(1) Incluye Ps. $689.5 millones a TIIE+1.90% con vencimiento en 2019 y Ps. $5.5 millones a TIIE+2.60% con vencimiento en 2015, para mayor información favor de consultar la Nota 11 de los Estados Financieros Intermedios contenidos en el presente prospecto.
(2) Incluye Ps. $264.2 millones a TIIE+2.25% con vencimiento en 2021 y 2023, Ps. 69.1 millones a TIIE+2.33% con vencimiento en 2022, Ps.$6.3 a TIIE+2.75% con vencimiento en 2016 y Ps. $98.8 millones a TIIE+3.25% con vencimiento en 2020 y 2021, para mayor información favor de consultar la Nota 11 de los Estados Financieros Intermedios contenidos en el presente prospecto.
(3) 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, $13.00 M.N. por USD$1.00 al 30 de junio de 2014.
(4) Denominado en Pesos Chilenos o UF Chilenos (Unidades de Fomento). El monto equivalente en Pesos se calcula con base en el tipo de cambio del 30 de junio de 2014 de 42.4 pesos chilenos por cada $1.00 peso.

Del mismo modo la Sociedad tenía, al 31 de diciembre de 2013, $420.6 millones y US$19.1 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 de hacer y no hacer.

De conformidad con los términos de los créditos contratados por las subsidiarias de la Sociedad, dichas subsidiarias deben cumplir con ciertas obligaciones de hacer y de no hacer, las cuales de manera enunciativa más no limitativa consisten en: (a) por lo que se refiere a las obligaciones de hacer las subsidiarias de la Sociedad están obligadas a (i) presentar al acreedor aplicable en ciertos periodos y términos cierta información financiera; (ii) permitir al acreditante llevar a cabo inspecciones respecto de los hoteles; (iii) mantener vigentes los seguros que cubren las propiedades donde operan los hoteles; (iv) sujetar las operaciones con afiliadas a términos de mercado; (v) conservar vigentes y actualizados todos los permisos y licencias que sean necesarios para la operación de los hoteles; (vi) cumplir con todas y cada una de las obligaciones a su cargo tanto fiscales como laborales, así como cualesquiera otras que fueren aplicables conforme a la legislación vigente, entre otros, y (b) por lo que se refiere a las obligaciones de no hacer las subsidiarias no podrán: (i) adquirir obligaciones de financiamiento adicionales; (ii) otorgar préstamos; (iii) gravar sus activos; (iv) celebrar fusiones o escisiones, o transformarse sin la previa aprobación del acreedor aplicable; (v) ser garante u obligado solidario por cualquier obligación derivada de un financiamiento; (vi) asumir obligaciones de terceras personas entre otros requisitos y limitaciones.

Los términos de los créditos pueden restringir la habilidad de las subsidiarias de la Sociedad para distribuir dividendos. Así mismo, los términos de los créditos pueden incluir obligaciones financieras tales como índices de apalancamiento, índices de cobertura de tasas de interés e índices de cobertura de deuda. A la fecha del presente prospecto, la Sociedad está en cumplimiento de todas sus obligaciones contenidas en estos contratos de crédito.

Obligaciones contractuales

La siguiente tabla muestra las obligaciones contractuales de la Sociedad al 30 de junio de 2014.

	Monto pagadero por periodo			
	1 a 365 días	**1 a 5 años**	**Más de 5 años**	**Total**
	(En miles de pesos)			
Deuda sin intereses	$60,520.1	-	-	$60,520.1
Deuda a tasas tanto fijas como variables, incluyendo intereses proyectados a una tasa promedio ponderada del 5.65%	238,508.0	925,366.9	1,530,536.2	2,694,411.1
Instrumentos financieros derivados	-	-	20,752.2	20,752.2
Total	$299,028.1	$925,366.9	$1,551,288.4	$2,775,683.4

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.

Con respecto a los asuntos relacionados con la administración de riesgos financieros de la Sociedad, el Comité de Planeación y Finanzas se reúne ad-hoc, de conformidad con la necesidad de supervisar, evaluar o cambiar los lineamientos marcados para el manejo y administración de riesgos financieros. El Comité de Planeación y Finanzas no cuenta con un manual o reglas específicas para fines de determinar sus lineamientos o decisiones con respecto a la gestión de riesgos financieros.

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.

Algunos de los pasivos financieros de la Emisora se valúan a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. Los procesos de valuación son revisados por nuestro auditor externo como parte de su auditoría de los estados financieros. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los pasivos financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados):

Pasivos financieros	**Valor razonable**				**Jerarquía del valor razonable**	**Técnica (s) de valuación y datos de entrada principales**	**Dato de entrada no observables significativos**	**Relación de los datos de entrada n observables a el valor razonable**
	30 de junio de 2014	**31 de diciembre de 2013**	**31 de diciembre de 2012**	**31 de diciembre de 2011**				
Swaps de tasa de interés	Pasivos (designados de cobertura)	Pasivos (designados de cobertura)	Pasivo	Pasivo	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.	N/A	N/A
	$20,752,224	$10,720,706	$262,888	$1,183,610				

Para mayor información sobre la utilización de instrumentos financieros derivados véase la Notas 8 y 16 de los Estados Financieros Auditados 2013/2012.

Instrumentos Financieros Derivados

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. Para administrar dichas fluctuaciones, la Sociedad contrata instrumentos financieros derivados de tasa de interés (*swaps o* caps) o de tipo de cambio. De acuerdo con sus políticas, la Sociedad no suscribe o negocia instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

De acuerdo a los contratos swap de tasa de interés, la Sociedad 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 Sociedad 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 correspondiente se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo correspondiente se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato. Los swaps de tasa de interés se liquidan mensualmente. La tasa variable de los swaps de tasa de interés es la tasa TIIE. La Sociedad pagará la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable sobre una base neta.

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 creditico 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 derivados de las

tasas de interés cotizadas. Los caps de tasa de interés se valúan mediante el método de valuación utilizado para el cálculo de las Opciones, la fórmula 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 2. Salvo que se indique lo contrario en los Estados Financieros, la Compañía considera que las cifras relacionadas con activos y pasivos de la misma reconocidas a su valor amortizado reflejan su valor razonable.

La Sociedad no cuenta con instrumentos financieros derivados exóticos, apalancados o basados en volatilidad que pudieran afectar la liquidez. Cualquier cambio en el valor razonable de los instrumentos contratados no implica que su naturaleza, uso o nivel de efectividad de cobertura se modifique. La Sociedad contabiliza prácticamente todos los instrumentos derivados como instrumentos de cobertura y consecuentemente refleja los movimientos de mercado en valuación de derivados en el rubro de Otras Partidas Integrales del Estado Consolidado de Resultados y Otros Resultados Integrales. Dada la naturaleza de los instrumentos derivados que contrata la Sociedad, no se reciben llamadas de margen ni se ha incurrido en ningún tipo de incumplimiento conforme a dichos contratos.

Para mayor detalle favor de referirse a los Estados Financieros Auditados que se adjuntan al presente prospecto.

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 2013, aproximadamente el 98.7% de los ingresos y el 97.2% de los gastos de la Sociedad estuvieron denominados en pesos. Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tenía pasivos financieros denominados en dólares por un monto de USD $10.8 millones (equivalentes aproximadamente a $140.0 millones), así como pasivos financieros denominados en monedas diferentes al peso mexicano y al dólar por un monto equivalente a aproximadamente a $89.9 millones, lo que suma un total de USD $18.3 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 2013/2012.

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 al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 y al 30 de junio de 2014 y 2013.

	Al 30 de junio		**Al 31 de diciembre**		
	2014	**2013**	**2013**	**2012**	**2011**
	(En miles de dólares)		(En miles de dólares)		
Activos financieros	$6,654.2	$2,062.3	$9,728.7	$3,624.2	$14,671.2
Pasivos financieros	(21,887.0)	(8,012.2)	(18,269.0)	(4,686.6)	(5,790.1)
Exposición neta	$(15,232.8)	$ (5,949.9)	$ (8,540.3)	$(1,062.4)	$8,881.1

Riesgo de interés

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 30 de junio de 2014, la Sociedad tenía pasivos financieros que devengaban intereses a tasas variables, por un monto total de $1,876.6 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 30 de junio de 2014, 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 TIIE ya fuere a 28 o 91 días, con límites establecidos entre el 6.0% y el 9.0% de TIIE, con un valor de mercado total de $0.17 millones. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad tenía celebrada una operación de swap de tasa de interés variable a fijo con HSBC, con vencimiento 2017, que devengaba intereses a la tasa TIIE a 28 días de 5.24%, con un valor de mercado total de $20.7 millones.

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 creditico 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 derivados 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 2. 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 16 de los Estados Financieros Auditados 2013/2012 y la Nota 8 de los Estados Financieros Intermedios.

Control Interno

La Sociedad cuenta con políticas y procedimientos de control interno. La Dirección General de la Sociedad, a través de la Dirección de Finanzas y Administración, la Dirección de Sistemas e Informática, y la Dirección de Operaciones es responsable de establecer y mantener sus sistemas de control interno para asegurar el cumplimiento de las políticas y objetivos de la Sociedad, así como la eficiencia y eficacia de sus operaciones.

El Consejo de Administración ha designado un Comité de Auditoría integrado por consejeros independientes el cual, entre otras funciones, tiene la responsabilidad de asegurar que los sistemas de

control interno implementados por la administración funcionen adecuadamente. Para este fin, se apoya en las áreas de auditoría interna y externa que le reportan directamente.

Por lo que se refiere a auditoría interna, el Comité de Auditoría aprueba el plan interno y externo anual de auditoría de la Sociedad, el cual es preparado con base en una previa identificación de riesgos del negocio y está orientado a verificar el adecuado funcionamiento de los procesos de control establecidos por la administración de la Sociedad. La administración de la Sociedad prepara reportes trimestrales de los resultados del proceso de auditoría, las revisiones internas y exámenes llevadas a cabo, y da seguimiento a las observaciones detectadas.

El Comité de Auditoría aprueba la contratación de servicios de auditoría externa, cerciorándose de la independencia y capacidad profesional de la firma independiente que los lleva a cabo. Dicha firma está invitada a asistir a las sesiones del Comité de Auditoría y Consejo de Administración, donde presenta reportes periódicos de los avances de su trabajo y las observaciones que hubiera desarrollado.

Finalmente, el Comité de Prácticas Societarias debe asistir al Consejo de Administración a cerciorarse del adecuado cumplimiento con el Código de Ética y las prácticas de gobierno corporativo de la Sociedad así como de dar seguimiento a las denuncias que se hubieran recibido por faltas a dicho código, además de tener la facultad de autorizar cualesquiera transacciones entre partes relacionadas, entre otras.

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 2013/2012, 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.

Asimismo, la Sociedad no lleva a cabo transacciones que no se registren en su balance general, por lo que todas las transacciones están debidamente reflejadas en los Estados Financieros que se adjuntan al presente prospecto.

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 (i) se tiene el control sobre ellas; (ii) está expuesta, o tiene derecho, a recibir retornos variables derivados de su participación en ellas; y (iii) tiene la facultada de usar su poder para afectar los retornos que se puedan obtener. 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 programas de lealtad a sus clientes según lo establecido en la IFRIC 13, programas de lealtad a huéspedes. Particularmente, la Sociedad determina cuándo reconocer el ingreso relacionado al uso del programa de lealtad por un cliente en base a si Hoteles City ha prestado el servicio a los huéspedes afiliados al programa. La contabilidad de los programas de lealtad normalmente está en el rubro de ingresos diferidos del estado consolidado de posición financiera, hasta que el cliente canjea el beneficio y se genera el ingreso.

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 en la mayoría de las empresas con pérdidas fiscales, y por tanto reconoce en su totalidad el activo por impuestos diferidos de las pérdidas generadas en dichas empresas. 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

Al 30 de junio de 2014, las siguientes normas han sido emitidas pero aún no eran efectivas:

IFRS	Fecha de entrada en vigor
Modificaciones a IAS 19—Beneficios a los Empleados: Contribuciones de Empleados	1 de julio de 2014
Modificación anual a IFRSs por el ciclo 2010–2012	1 de julio de 2014
Modificación anual a IFRSs por el ciclo 2011–2013	1 de julio de 2014
IFRS 14—Cuentas Regulatorias Diferidas	1 de enero de 2016
Mejoras a IFRS 11—Acuerdos Conjuntos	1 de enero de 2016
Mejoras a IAS 16 e IAS 38—Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización	1 de enero de 2016
Mejoras a IAS 16 e IAS 41—Agricultura: Plantas Productoras	1 de enero de 2016
IFRS 15—Ingresos de Contratos con Clientes	1 de enero de 2017
IFRS 9—Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018

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 volumen de viajeros a nivel nacional, han creado un panorama favorable para el turismo en México. Además, la Sociedad considera que la alta fragmentación de la industria hotelera 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 generalmente 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 2.9% 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 4.7% 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 5.1%, seguido de un 4.0% tanto en 2011 como en 2012, y un 1.1% en 2013. Durante los años 2011 y 2012, el PIB real de México creció más rápido que las tasas de crecimiento del PIB de los Estados Unidos, Brasil, y la mayoría de los países miembros de la OCDE. La "Encuesta Sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado: Julio de 2014", practicada por el Banco de México, pronostica que el PIB crecerá en un 2.6% y un 3.9% en 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 de 2011 a 2014.

Indicadores macroeconómicos de ciertos países y regiones

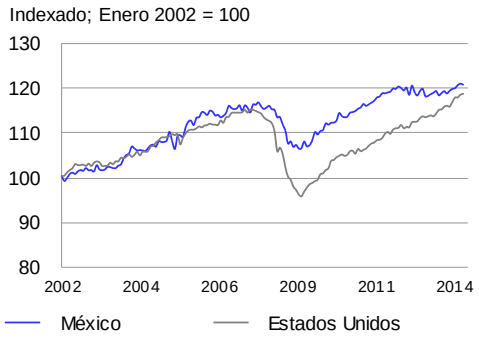
	Crecimiento real del PIB				Inflación				Índice de desempleo promedio			
	2011	2012	2013	2014*	2011	2012	2013	2014*	2011	2012	2013	2014*
México	4.0	4.0	1.1	3.0	3.8	3.6	4.0	4.0	5.2	5.0	4.9	4.5
Estados Unidos	1.8	2.8	1.9	2.8	3.1	1.8	1.2	1.5	8.9	8.1	7.4	6.4
Brasil	2.7	1.0	2.3	1.8	6.6	5.4	6.2	5.9	6.0	5.5	5.4	5.6
Chile	5.7	5.5	4.2	3.6	3.3	3.0	1.8	3.5	7.1	6.4	5.9	6.1
Colombia	6.6	4.2	4.3	4.5	3.4	3.2	2.0	1.9	10.8	10.4	9.7	9.3
América Latina	4.1	2.6	2.5	1.9	6.5	5.9	7.0	8.8	7.9	7.6	7.5	7.8
OCDE	1.8	1.5	1.3	1.9	2.6	2.0	1.5	1.8	8.3	8.4	8.4	7.9

*Estimados del Fondo Monetario Internacional para México, Estados Unidos, Brasil, Chile y Colombia y de Global Insight para América Latina y la OCDE
Fuentes: Fondo Monetario Internacional; Global Insight; INEGI.

Recientemente, el crecimiento económico de México ha estado impulsado en gran medida por los sectores de manufactura, industria, construcción y agrícola. En particular, el sector industrial y de manufactura han incrementado su competitividad 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 se ve reflejado en el gran número de países con los que México tiene celebrados tratados de libre comercio. A junio de 2014, el índice de producción industrial del país había crecido en un 13.5% con respecto al nivel más bajo reportado durante 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 contribuirán al incremento en importancia de México como uno de los principales centros manufactureros y de logística en América del Norte.

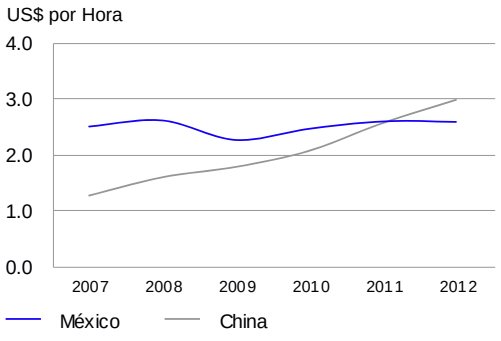
Las siguientes tablas presentan el desempeño macroeconómico de México a través de varios indicadores económicos claves, para los años indicados.

Índice de Producción Industrial Mensual



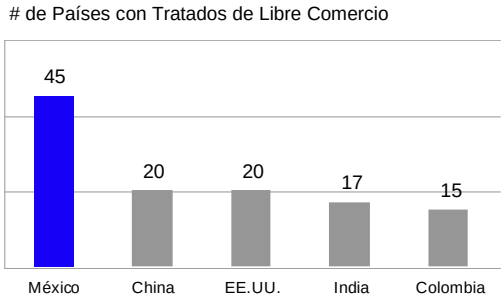
Fuente INEGI

Salarios del Sector Manufactura



Fuente INEGI, Buró Nacional de Estadísticas de China

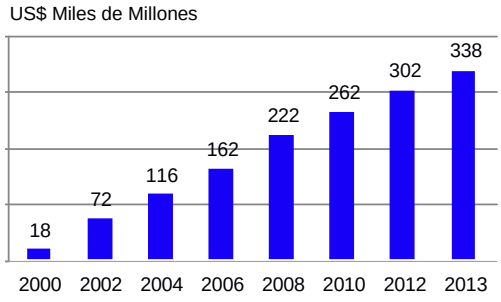
Tratados de Libre Comercio



Fuente Secretarías de Economía correspondientes a cada país

Inversión Extranjera Directa Acumulada en México

Desde el 2000

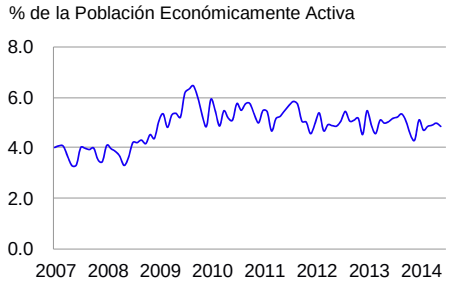


Fuente Secretaría de Economía

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 ha incrementado el número de afiliados permanentes al Instituto Mexicano del Seguro Social ("IMSS") en aproximadamente 4.6 millones de personas, 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 un 4.8% en junio de 2014 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% de sus habitantes tienen menos de 29 años de edad y aproximadamente el 77% tienen menos de 45 años, creando una gran oportunidad para incrementar el tamaño de la fuerza laboral en México. 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% en 2000 al 31% en 2020, lo que a su vez incrementará el nivel de ingreso disponible y favorecerá las tendencias de consumo.

Las siguientes tablas muestras el índice de desempleo en México, para los años indicados y la distribución de la población mexicana por edad de acuerdo al último censo de población y vivienda realizado por el INEGI en 2010.

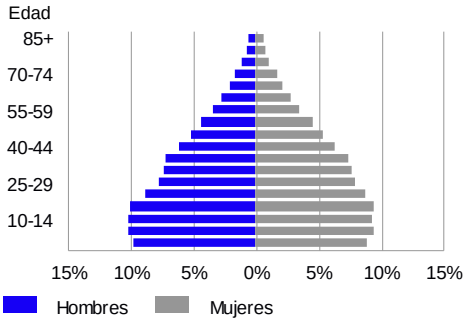
Índice de Desempleo en México



Fuente INEGI

Distribución de la Población de México por Edad

Basado en el Censo del 2010

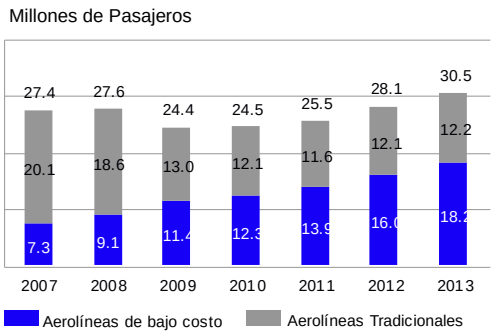


Fuente INEGI

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 maquilador e industrial de la frontera con los Estados Unidos y los corredores petroquímico, industrial, de logística y energético, Hoteles City considera que está en una posición favorable 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.

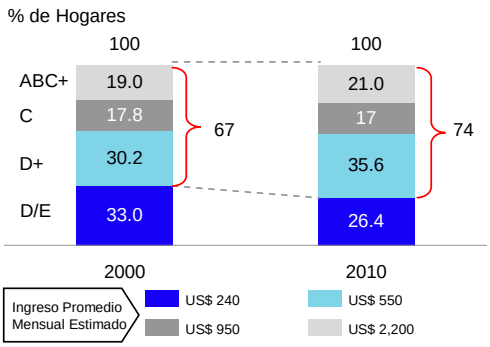
Las siguientes tablas muestran la distribución de la población mexicana por ingresos al 2000 y al 2010 y los pasajeros de aerolíneas nacionales en México por los años indicados, respectivamente.

Pasajeros en Vuelos Nacionales



Fuente Secretaría de Comunicaciones y Transportes

Distribución de la Población por Ingresos



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 una marca reconocida a nivel nacional. Además, la Sociedad considera que su presencia geográfica está bien alineada con los principales centros de actividad económica del país, dado que al 30 de junio de 2014 el 69% de sus habitaciones se encontraban ubicadas en los 15 estados de mayor actividad económica, que en conjunto representan aproximadamente el 77% 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 (2012)	% de Población (2010)	% de Cuartos de Hoteles City (Junio 2014)	# de Hoteles (Junio 2014)
Distrito Federal	16.4%	7.9%	8.4%	8
Estado de México	9.2%	13.5%	4.6%	4
Nuevo León	7.2%	4.1%	2.4%	2
Jalisco	6.3%	6.5%	3.4%	3
Veracruz	5.4%	6.8%	7.1%	6
Campeche	5.0%	0.7%	4.6%	4
Guanajuato	3.9%	4.9%	5.8%	5
Tabasco	3.5%	2.0%	2.3%	2
Coahuila	3.4%	2.4%	3.5%	3
Puebla	3.3%	5.1%	6.1%	5
Tamaulipas	3.0%	2.9%	3.4%	3
Sonora	3.0%	2.4%	4.6%	4

Baja California Norte	2.8%	2.8%	6.3%	5
Chihuahua	2.8%	3.0%	4.6%	4
Michoacán	2.3%	3.9%	1.8%	2
Sinaloa	2.1%	2.5%	3.8%	3
Querétaro	2.0%	1.6%	3.0%	3
San Luis Potosí	2.0%	2.3%	3.7%	3
Chiapas	1.8%	4.3%	2.6%	2
Hidalgo	1.7%	2.4%	1.1%	1
Oaxaca	1.6%	3.4%	2.2%	2
Quintana Roo	1.5%	1.2%	4.6%	4
Yucatán	1.5%	1.7%	1.3%	1
Durango	1.2%	1.5%	1.2%	1
Zacatecas	1.2%	1.3%	1.1%	1
Aguascalientes	1.1%	1.1%	1.3%	1
Baja California Sur	0.7%	0.6%	1.3%	1
Colima	0.6%	0.6%	1.2%	1
Total México	**96.2%**	**93.4%**	**97.3%**	**84**
15 Principales Estados	**77.3%**	**69.1%**	**69.0%**	**60**
Costa Rica & Colombia			2.7%	2
Total			**100.0%**	**86**

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 en la inversión privada nacional y extranjera, 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, que en general cuenta con menor calidad y carece de apego a estándares internacionales. 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 similar a los históricos en el 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.

De acuerdo a sus características físicas y la gama de servicios que ofrecen, los hoteles se pueden clasificar 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.

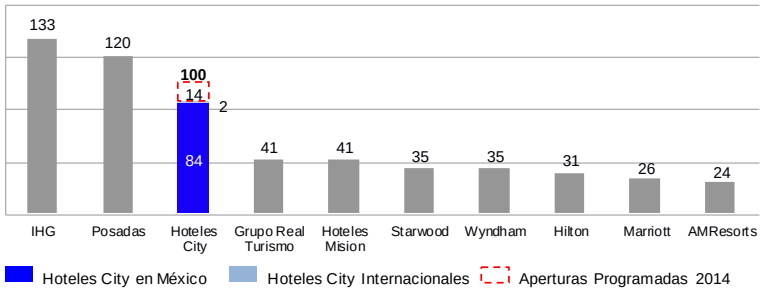
- Los hoteles de servicio limitado tienden a ofrecer habitaciones pequeñas con el equipamiento estrictamente necesario para el viajero de negocios; y pueden ofrecer servicios adicionales tales como gimnasio, alberca, una reducida selección de alimentos y bebidas y salas de juntas de espacio limitado. La ADR de los hoteles de servicio limitado en México fluctúa entre $550 M.N. y $1,700 M.N.

Al 30 de junio de 2014, 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 enfocados 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 nacionales en términos de presencia en México. Las cadenas internacionales siguen principalmente estrategias de crecimiento en las que la mayor parte de las propiedades son desarrolladas por y con capital de terceros y son propiedad de éstos, mientras que la cadena se encarga únicamente de la franquicia de hoteles. Dicha estrategia ha demostrado ser lenta y difícil de implementar en México, al depender de terceros para concretar el desarrollo de propiedades y su anunciado plan de crecimiento.

La siguiente tabla muestra las cadenas hoteleras más grandes en México por número de hoteles en México al 30 de junio de 2014.

10 Cadenas Hoteleras en México con Mayor Número de Hoteles
Al 30 de junio de 2014

de Hoteles - Sólo considera hoteles en México



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

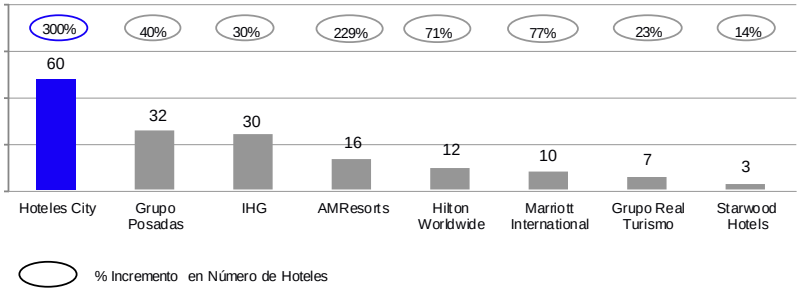
Desde su constitución en 2002 y apertura de primer hotel en 2003, Sociedad ha sobrepasado considerablemente a la industria hotelera nacional en cuanto al número de hoteles abiertos por año. La Sociedad considera que tal crecimiento ha sido posible debido a su plan de expansión basado tanto en su capacidad para continuar desarrollando hoteles con capital propio, así como con el de terceros. Así mismo, la Sociedad considera que su crecimiento se apoya fundamentalmente en su estrategia de operar una plataforma integrada de negocios en hotelería. De finales de 2006 a finales de 2013, la Sociedad abrió 62 nuevos hoteles (60 de ellos en México), mismos que representaron una tasa de crecimiento anual compuesto de aproximadamente el 22% en cuanto a número de hoteles y de aproximadamente el 23% en

cuanto a número de habitaciones. La Sociedad considera que fue la cadena hotelera de más rápido crecimiento en México durante dicho período.

La siguiente tabla muestra el crecimiento de ciertas cadenas de hoteles México, por número y porcentaje de incremento de hoteles en México de finales de 2006 a finales de 2013.

Crecimiento de Cadenas Hoteleras en México
Incremento Neto en Número de Hoteles 2006 - 2013

de Hoteles – Sólo considera hoteles en México



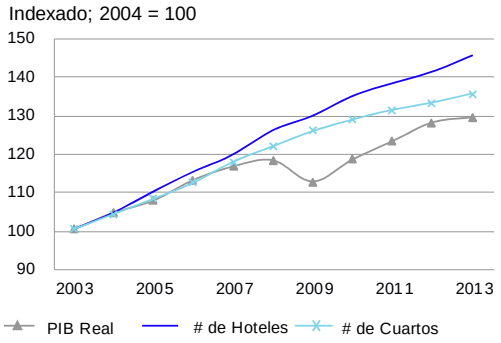
Fuente Registros Públicos, Páginas Web de las compañías, Notas de Prensa, Artículos de Prensa

De acuerdo con las estadísticas oficiales más recientes publicadas por la SECTUR, al cierre de 2013 México contaba con 18,199 hoteles y 672,296 habitaciones. De finales de 2003 a finales de 2013, el número de hoteles y habitaciones en México crecieron a una tasa anual compuesta de 3.8% y 3.1%, respectivamente, superando el ritmo de crecimiento del PIB nacional, que creció a una tasa anual compuesta de 2.6% en términos reales durante el mismo período.

Tras crecer a una tasa anual compuesta de 6.3% en términos reales de finales de 2003 a finales de 2008, el PIB de la industria hotelera nacional disminuyó un 10.3% en 2009 como resultado de los efectos combinados de la crisis económica a nivel global, la quiebra de Mexicana de Aviación y la epidemia de influenza A(H1N1), que afectó considerablemente al turismo y a los viajes en México de manera general. Sin embargo, desde el 2009 la industria hotelera nacional se ha recuperado considerablemente y su PIB ha crecido a tasas superiores a las del crecimiento de la economía mexicana en general. De finales de 2009 a finales de 2013, el PIB de la industria hotelera en México creció a una tasa anual compuesta de 5.7%, mientras que el PIB total del país creció a una tasa anual compuesta de 3.5%, ambos en términos reales.

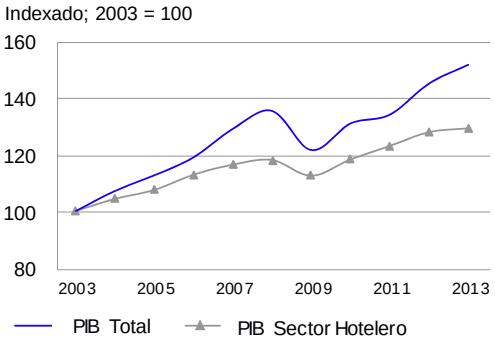
Las siguientes tablas muestran el crecimiento de la oferta hotelera y del PIB, y el crecimiento del PIB total y del PIB del sector hotelero, respectivamente, para los años que se indican.

Oferta Hotelera y Crecimiento del PIB en México



Fuente INEGI, Secretaría de Turismo

Crecimiento del PIB Total y del Sector Hotelero en México

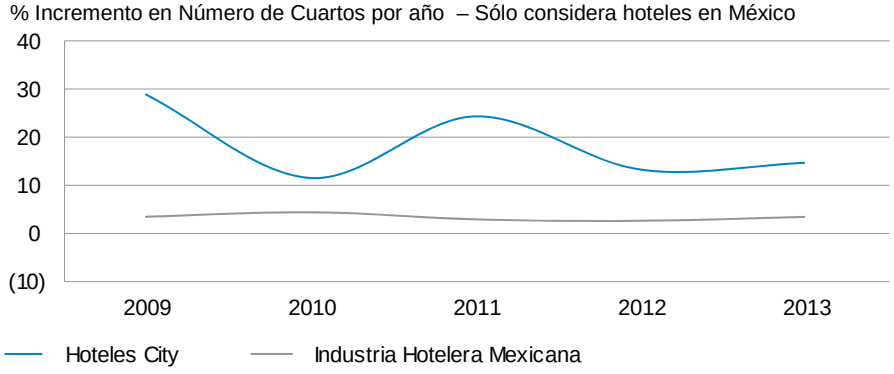


Fuente INEGI

A fin de incrementar su posición de liderazgo en la industria y aprovechar las oportunidades de crecimiento que existen dentro de los segmentos en los que se enfoca, la Sociedad continuó invirtiendo en el crecimiento de su cadena hotelera a lo largo de la crisis, logrando tasas de crecimiento en cuanto número de hoteles y habitaciones por encima de las reportadas por sus principales competidores y por la industria hotelera nacional en general. Desde la apertura de su primer hotel en Mayo de 2003, la Sociedad ha abierto en promedio un nuevo hotel aproximadamente cada 6.8 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 años que se indican.

Crecimiento del Número de Cuartos de Hoteles City Relativo a la Industria
2009 - 2013



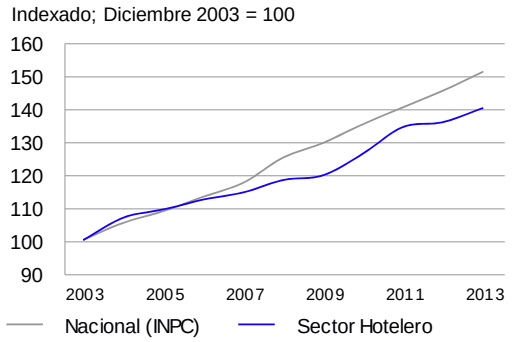
Fuente Información de la Sociedad, Secretaría de Turismo,

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 información del INEGI, de finales de 2008 a finales de 2013, el índice de precios de la industria hotelera se incrementó en aproximadamente 19%, en comparación con el incremento de aproximadamente 21% del INPC durante el mismo período. Además, los niveles de las ADR continúan ubicándose por debajo de las tarifas de hospedaje promedio existentes en los Estados Unidos y otros países de América Latina, lo que apunta a que aún existe potencial para un aumento en las ADR en México en el futuro. De igual forma, los Índices de Ocupación promedio en México continúan ubicándose por debajo de los niveles prevalecientes en México anteriores a la crisis, así como de los Índices de Ocupación promedio en Estados Unidos y otros países de América Latina. El potencial para aumentar las

ADR y los Índices de Ocupación en México, representa una importante oportunidad de crecimiento en términos de ingresos para la industria hotelera nacional.

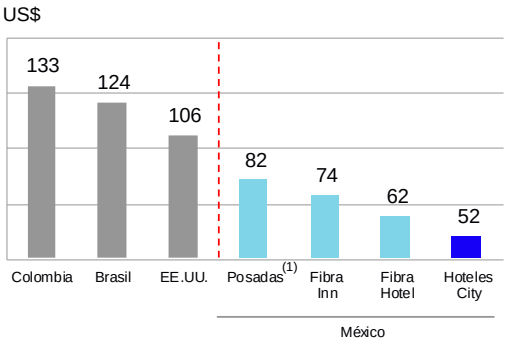
Las siguientes tablas muestran varios índices económicos y operativos claves para la industria hotelera en México y a nivel internacional, para los años que se indican.

Índice Nacional de Precios al Consumidor y del Sector Hotelero



Fuente INEGI

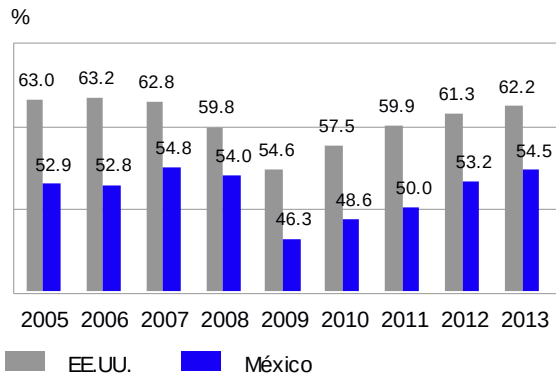
Tarifa Diaria Promedio por País en 2012



(1) Sólo incluye hoteles en México

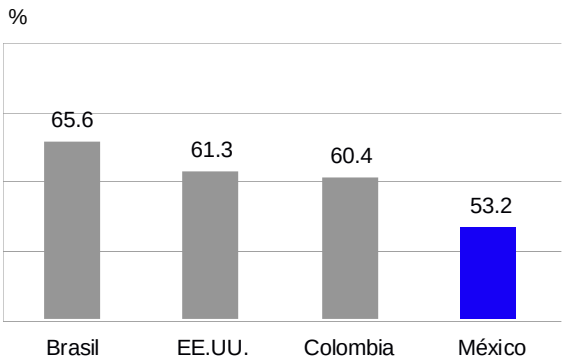
Fuente Secretaría de Turismo, PwC (http://www.pwc.com/en_US/us/asset-management/hospitality-leisure/publications/assets/pwc-hospitality-directions-lodging-outlook-may-2014.pdf), JLL (http://www.latinamerica.jll.com/latin-america/en-us/research/162/lodging-industry-in-numbers-colombia-2013), JLL (http://fohb.com.br/pdf/Hotelaria_em_Numeros_2013.pdf), Información de las Compañías

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



Fuente Secretaría de Turismo, PwC (http://www.pwc.com/en_US/us/asset-management/hospitality-leisure/publications/assets/pwc-hospitality-directions-lodging-outlook-may-2014.pdf)

Ocupación Hotelera Promedio por País en 2012



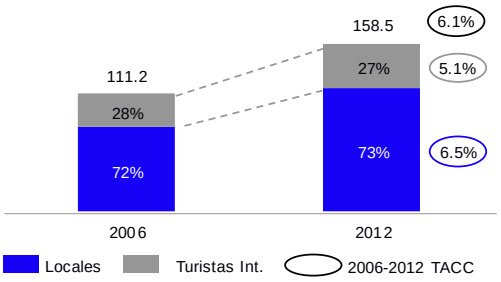
Fuente Secretaría de Turismo, PwC (http://www.pwc.com/en_US/us/asset-management/hospitality-leisure/publications/assets/pwc-hospitality-directions-lodging-outlook-may-2014.pdf), JLL (http://www.latinamerica.jll.com/latin-america/en-us/research/162/lodging-industry-in-numbers-colombia-2013), JLL (http://fohb.com.br/pdf/Hotelaria_em_Numeros_2013.pdf)

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

Gasto Turístico en México
2012
100% = Ps. 1,972 Miles de Millones

Fuente INEGI

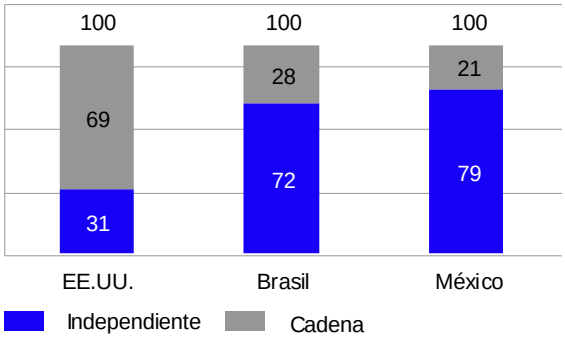
Gasto Hotelero en México
2006 - 2012
Ps. Miles de Millones



Fuente INEGI

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% de la oferta hotelera total en México, en comparación con el 69.0% en los Estados Unidos y el 28.0% en Brasil, como se muestra en la siguiente tabla.

Distribución de Hoteles Independientes y de Cadenas
2012
% de Cuartos



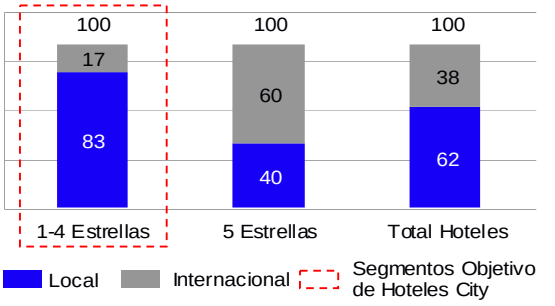
Fuente PwC (http://www.pwc.com/us/en/asset-management/hospitality-leisure/publications/assets/pwc-hospitality-directions-outlook-tables-may-2014.pdf), JLL (http://fohb.com.br/pdf/Hotelaria_em_Numeros_2013.pdf), Euromonitor

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, la oferta de hoteles está concentrada en 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, reemplazando un inventario de habitaciones obsoleto con un producto hotelero más moderno, construido de acuerdo con los estándares hoteleros internacionales. La

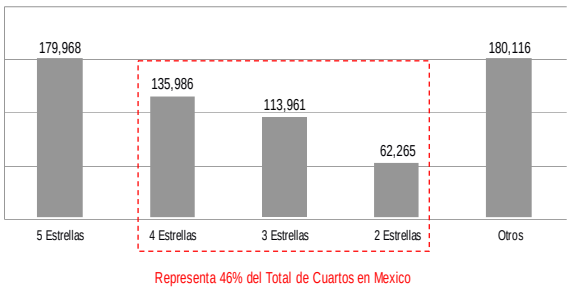
Sociedad considera que esta estrategia desarrollar nuevos hoteles será más efectiva que un enfoque en adquisiciones de hoteles en el segmento de servicios limitados ya que existen pocas propiedades atractivas dentro del segmento y los costos de remodelación pueden ser elevados y poco predecibles. El compromiso de la Sociedad con mantener 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 información de la SECTUR, los hoteles de entre una y cuatro estrellas representan cerca del 89% 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 está orientada. En 2013, los turistas de origen nacional representaron aproximadamente el 83% de los cuartos noche ocupados en hoteles de entre una y cuatro estrellas, mientras que los cuartos noche ocupados por turistas de origen nacional en hoteles de cinco estrellas representaron alrededor del 40%. Además, los turistas de origen nacional representaron aproximadamente el 90% del gasto turístico total en México en 2012.

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



Fuente Secretaría de Turismo

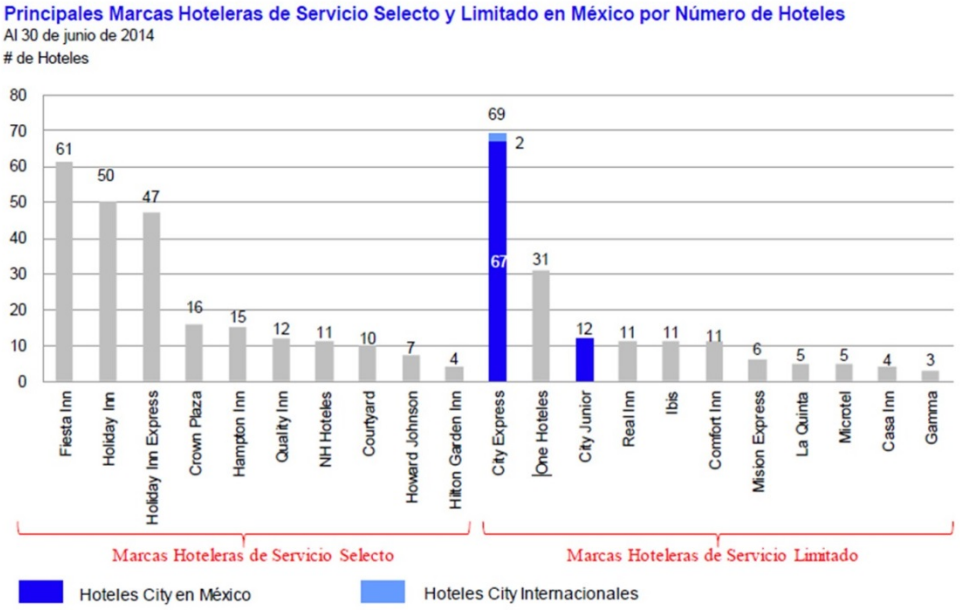


Source Sectur

Fuente Secretaría de Turismo

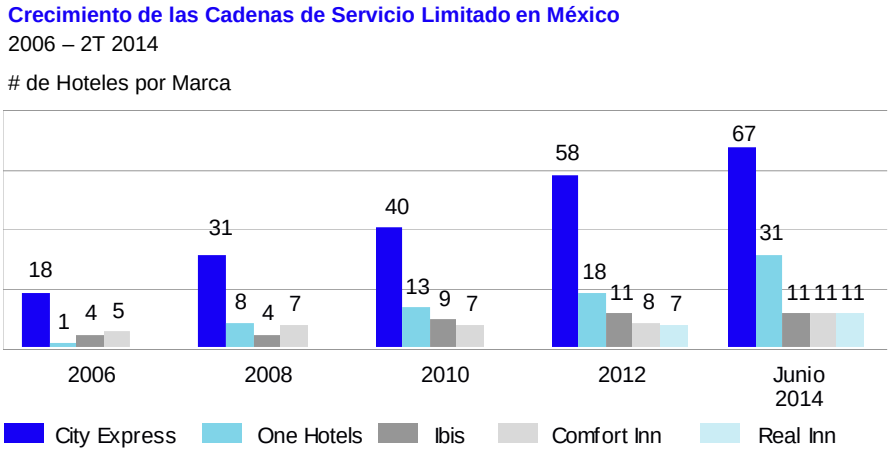
La Sociedad compite principalmente con las marcas de hoteles de servicio limitado tales como One, Ibis, Comfort Inn y Microtel; y, en menor medida, con las cadenas de hoteles de servicio selecto, incluyendo Fiesta Inn, Holiday Inn Express, Hampton Inn y Quality Inn. En México existen actualmente más 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 30 de junio de 2014.



Fuente: Información Pública, Resultados Operativos y Financieros 2Q14 de Grupo POSADAS
Y Páginas Web consultadas el 18 de agosto de 2014: http://www.ihg.com/hotels/us/es/hd/mexico-hotels, http://www.starwoodhotels.com/corporate/directory/hotels/north-america/mx/list.html?sortType=, http://www.hotelesmision.com/esp/destinos, http://www.hiltonhotels.com/es_XM/mexico/?cultureKey=es_XM, http://www.caminoreal.com/destinos, http://www.hotelesrealinn.com/destinoshttp://www.quintareal.com

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.



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

DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Información general de la Sociedad

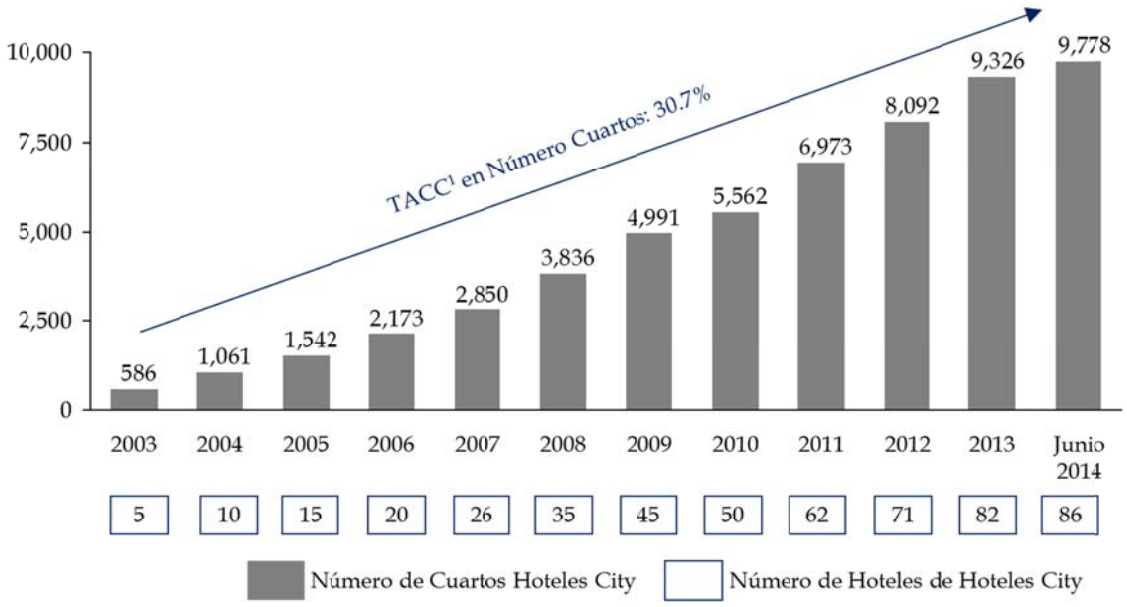
Hoteles City considera que es la cadena de hoteles de servicio limitado líder y de mayor crecimiento en México en términos de número de hoteles, número de habitaciones, presencia geográfica, participación de mercado e ingresos. Hoteles City se especializa en ofrecer alojamiento de alta calidad, cómodo y seguro, a precios accesibles a través de una cadena de hoteles de servicios limitados orientados principalmente a los viajeros de negocios en los mercados donde participa. La Sociedad despliega su operación a través de una plataforma de negocios integrada en la industria hotelera en donde lleva a cabo el desarrollo, la adquisición selectiva, la propiedad, la administración, la comercialización y el otorgamiento de franquicias de hoteles en los segmentos económico y budget. No obstante que los hoteles de la Sociedad actualmente se ubican primordialmente en México, la Sociedad ha comenzado a expandirse a mercados específicos en Latinoamérica. La Sociedad considera que su enfoque en los viajeros de negocios de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles, la distingue de sus principales competidores y le otorga una ventaja competitiva al permitirle especializarse en un mercado que, en su opinión, se encuentra altamente fragmentado y desatendido por las principales empresas hoteleras nacionales e internacionales. Hoteles City 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 diciembre de 2003 y al cierre de junio de 2014, la Sociedad ha crecido, en número de cuartos, a una tasa anual compuesta del 30.7%, lo que equivale a la puesta en operación de un nuevo hotel cada 6.8 semanas en promedio. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad operaba 86 hoteles bajo sus tres marcas y 9,778 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. La marca *City Express* suma más de 69 hoteles en operación, más que cualquier otra marca hotelera en México. Adicionalmente, Hoteles City es una de las cadenas hoteleras de mayor crecimiento en México y América Latina. El ritmo de crecimiento de la cadena ha incrementado desde la oferta pública inicial de acciones de la Sociedad en junio de 2013, ya que, durante los últimos doce meses, la Sociedad ha puesto en operación en promedio un hotel nuevo cada 4.0 semanas. La Sociedad estima haber abierto durante el periodo comprendido entre la fecha de su oferta pública inicial y el 31 de diciembre de 2014 un total de 28 hoteles, lo que representa, en promedio, la puesta en operación de un hotel cada 2.9 semanas.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, con base en cada segmento de negocio, el 79.6% de los ingresos de la Sociedad fueron atribuibles a la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, en tanto que el 20.4% fue atribuible a la administración de hoteles propios, en coinversión, arrendados, administrados, así como a actividades de franquicia y desarrollo de hoteles.

Desde la oferta pública inicial de acciones de la Sociedad en junio de 2013, la Sociedad ha abierto un total de 13 hoteles, 12 hoteles en México y 1 en Colombia, con una puesta en operación total de 1,415 nuevos cuartos. La Sociedad ha abierto 4 nuevos hoteles durante la primera mitad de 2014, y planea poner en operación 14 hoteles para llegar aproximadamente a 100 hoteles a finales de año.

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



Fuente: Información Interna
1. Tasa Anual de Crecimiento Compuesto

Como resultado de la experiencia en desarrollo de nuevos hoteles y la trayectoria de crecimiento acelerado de la Sociedad, los hoteles de la Sociedad tienen una edad promedio de únicamente 4.8 años, lo cual, en opinión de Hoteles City, constituye uno de los portafolios hoteleros más modernos en la industria de servicios de alojamiento en México. La Sociedad ha desarrollado su cadena de hoteles principalmente mediante la construcción de nuevas unidades hoteleras, diseñadas de acuerdo a sus estándares y especificaciones a fin de mantener márgenes líderes en la industria a través de una estructura operativa eficiente. La Sociedad considera que 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% de ADR objetivo de la Sociedad.

La siguiente tabla muestra el número de hoteles por año de apertura al 30 de junio de 2014:

	Aperturas por Año		Total Acumulado
	Número de Hoteles	% del Total	Número de Hoteles
2003	5	5.8%	5
2004	5	5.8%	10
2005	5	5.8%	15
2006	5	5.8%	20
2007	6	7.0%	26
2008	9	10.5%	35
2009	10	11.6%	45
2010	5	5.8%	50
2011	12	14.0%	62
2012	9	10.5%	71
2013	11	12.8%	82
2014[1]	4	4.7%	86
Total	86	100%	86

[1] Del 1 de enero de 2014 al 30 de junio de 2014

De acuerdo con la tabla anterior, la Sociedad inició la operación de aproximadamente el 37% de los hoteles que integran su cadena durante el período de treinta y seis meses previos al 30 de junio de 2014,

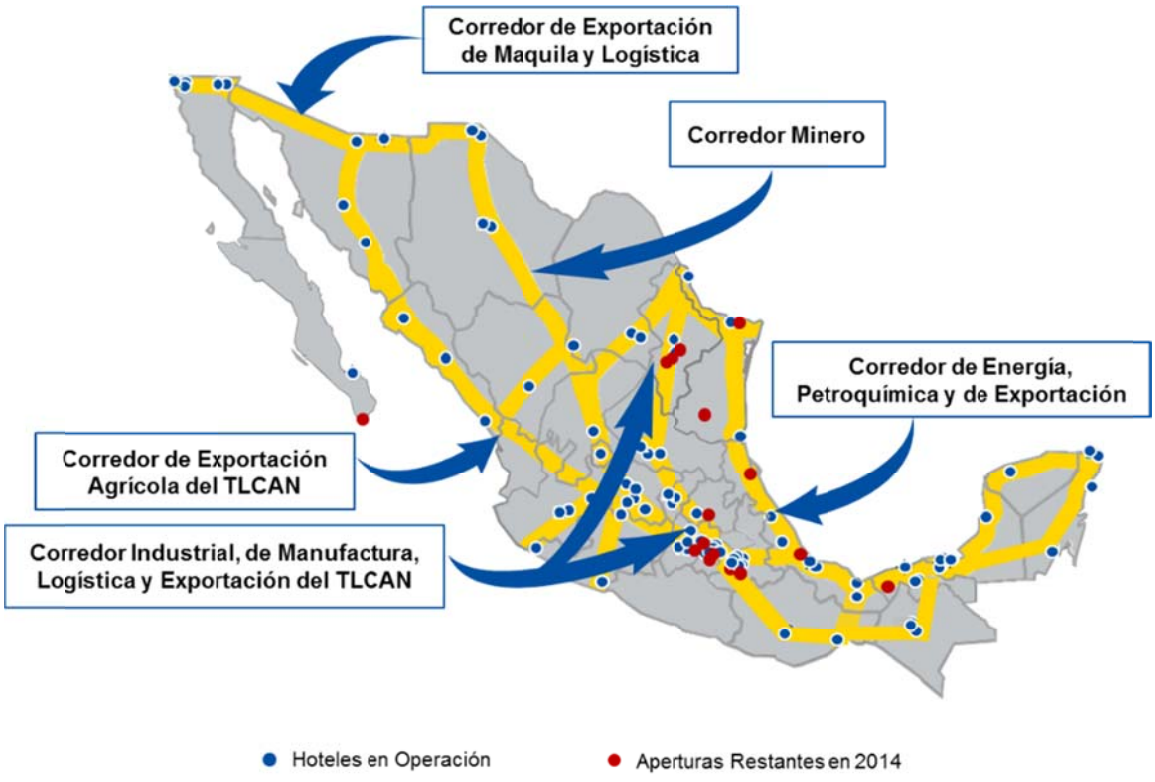
por lo que a dicha fecha los mismos se encontraban aún en etapa de estabilización en cuanto a sus tasas de ocupación y ADR. La Sociedad prevé que a medida que estos hoteles se conviertan en Hoteles Establecidos y operen a los niveles o tasas de ocupación y ADR objetivo, le redituarán con mayores márgenes de RevPAR y márgenes de EBITDA ajustado.

Al 30 de junio de 2014, 84 de los 86 hoteles operados por la Sociedad estaban ubicados en México, 1 hotel se encuentra ubicado en Costa Rica y 1 más en Colombia. La Sociedad cuenta con amplia presencia geográfica a lo largo de todo el país ya que al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad operaba en 28 de los 32 estados de la República Mexicana y tiene previsto extender su presencia a 29 estados para finales de 2014. Las 9,778 habitaciones operadas por la Sociedad al 30 de junio de 2014 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 $600 M.N. a $1,200 M.N, aproximadamente. *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 $750 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 los mismos servicios de hotel a precios accesibles pero con habitaciones de menor tamaño, 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 $500 M.N. a $750 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, 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, aproximadamente el 90% del gasto asociado con el turismo en México es llevado a cabo por turistas de origen nacional. 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) que gran parte de los inventarios de habitaciones en la industria son obsoletos mientras que la Sociedad ofrece habitaciones de calidad en sus segmentos de operación; (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, el incremento en las actividades de negocios por parte de los sectores más competitivos, como son los sectores de manufactura, exportadores y energético más competitivos; y (iii) la consolidación de una industria de hospedaje altamente fragmentada, entre otros factores. Recientemente, el poder ejecutivo promulgó ciertas reformas estructurales en los sectores laborales, educativos, energéticos y de telecomunicaciones, tendientes a lograr un mayor desarrollo económico. 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 por lo que la Sociedad considera que, gracias a su cobertura geográfica, amplio reconocimiento de marca y altos niveles de calidad, 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 y su presencia dentro de diversos segmentos económicos al 30 de junio de 2014, con hoteles ubicados estratégicamente en zonas urbanas y suburbanas a lo largo de los principales corredores comerciales, logísticos, industriales y de negocios del país así, como las aperturas esperadas para el 2014 dentro del territorio nacional.

Cobertura geográfica de Hoteles City Express en México al 30 de junio de 2014:



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 minero, y los corredores de exportación, logística, petroquímico e industrial y de exportación; los polos de manufactura relacionados con las industrias aeroespacial y automotriz en el centro del país; y el segmento del comercio al menudeo en las principales ciudades del mismo, le permite capturar los beneficios derivados del crecimiento de la actividad económica y el aumento del poder adquisitivo de los consumidores en México.

La Sociedad atribuye su desempeño a su capacidad para desarrollar hoteles y a escalar su plataforma de operación hotelera y comercial, lo cual ha logrado con base en principios de eficiencia, conveniencia y calidad. Uno de los principales elementos del modelo de negocios de la Sociedad es su disciplinado, sistemático y eficiente proceso para identificar potenciales mercados y ubicaciones particulares para la apertura de nuevos hoteles, así como gestionar el desarrollo de hoteles. Al contratar las actividades de ingeniería civil y construcción con contratistas y proveedores de servicios de alta calidad a través de licitaciones transparentes, la Sociedad mitiga los riesgos relacionados con el proceso de desarrollo de hoteles, fomenta la competencia entre los contratistas y reduce sus costos por habitación. La Sociedad considera que sus procesos internos de administración de proyectos constituyen un elemento clave de su negocio, ya que le han permitido establecer un costo por habitación predecible y apegado a sus presupuestos en los proyectos desarrollados en México y, recientemente, en Costa Rica y Colombia. Dicha administración eficiente de proyecto y el costo por habitación resultante, incrementa la posibilidad de cumplir o exceder las tasas de rendimiento proyectadas con respecto a sus nuevas inversiones. Para garantizar que cada nuevo desarrollo se apegue a los lineamientos de inversión y uso de capital

establecidos para el mismo, los proyectos se someten a minuciosos estudios de mercado, económicos y de sitio, por parte del equipo interno de investigación de mercado de la Sociedad, así como a un proceso de aprobación por su comité de inversiones. Cada una de las marcas de la Sociedad cuenta con sus propios estándares en cuanto a tamaño, diseño, mobiliario, decoración y equipamiento ("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, de distribución y de administración hotelera a través de los sistemas de tecnología de la información ubicados en sus oficinas corporativas en la Ciudad de México, los cuales le permiten monitorear sus propiedades en forma centralizada para aprovechar las oportunidades que se presenten y ajustar sus precios y los canales de distribución para optimizar el desempeño de cada uno de sus hoteles, manteniendo al mismo tiempo un costo de operación reducido.

La Sociedad procura maximizar la productividad y alcanzar economías de escala en su operación, desde el personal de sus hoteles hasta sus procesos de abastecimiento de insumos, creando de esta manera una estructura operativa eficiente en costos y gastos que, en su opinión, han contribuido a su alta rentabilidad, como lo ha puesto de manifiesto su margen de EBITDA de aproximadamente 37%, así como la tasa promedio de ROIC por encima a 12%, ambas reportadas por los Hoteles Establecidos propios y en coinversión al 31 de diciembre de 2013. Conforme transcurre el tiempo y los hoteles en etapa de estabilización, tanto propios como en coinversión, alcanzan sus niveles de ocupación y de ADR objetivo, la Sociedad espera que su ROIC promedio incremente como resultado del aumento del RevPAR y el EBITDA en relación con dichas propiedades.

Considerando el éxito obtenido desde la apertura de su primer hotel y durante los doce años siguientes, la Sociedad está comprometida a continuar creciendo en México y en ciertos mercados específicos de Latinoamérica como Colombia y Chile, concentrándose en el mercado mexicano. Las vías de crecimiento de la Sociedad durante los próximos 24 meses incluyen diversos proyectos, con miras a la apertura de aproximadamente 37 nuevos hoteles, así como ciertas adquisiciones de hoteles con base en oportunidades específicas identificadas en la Ciudad de México y en otras de las principales ciudades del país, y la administración de hoteles que pertenecen a terceros. La Sociedad prevé que estas vías de crecimiento le aportarán 4,191 habitaciones adicionales durante los próximos 24 meses, que representan un crecimiento de aproximadamente el 43% con respecto a su número de habitaciones actual.

Desde el inicio de las operaciones de la Sociedad en 2003 y hasta el 31 de diciembre de 2013, los números de noches de habitaciones disponibles y habitaciones ocupadas han crecido a una tasa anual compuesta del 45.4% y del 55.3%, a 3.0 millones y 1.7 millones, respectivamente. Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2014, el Índice de Ocupación promedio, ADR promedio y RevPAR Promedio alcanzaron niveles de 56.5%, $730M.N. y $412M.N., respectivamente, y para los Hoteles Establecidos, niveles de 60.2%, $712 M.N. y $429 M.N., respectivamente.

Al 30 de junio de 2014, la Sociedad reportó ingresos combinados por segmento de negocios e ingresos consolidados por $777.1 millones y $649.4 millones, que representaron un crecimiento del 29.0% y el 27.5% con respecto al periodo interino de 2013, 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 2013/2012 de la Sociedad, la Nota 19 de los Estados Financieros Intermedios, así como la sección "Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación". Además, durante los primeros seis meses de 2014, el EBITDA ajustado de la Sociedad se ubicó en $210.9 millones, equivalente a un crecimiento del 34.7% con respecto al mismo periodo de seis meses de 2013.

Ventajas competitivas

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

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

Durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, con base en cada segmento de negocio, el 79.6% de los ingresos de Hoteles City fueron atribuibles a la operación de sus hoteles, en tanto que el 20.4% fue atribuible a la administración y franquicia de los hoteles de la cadena. Hoteles City, como propietario y operador, puede implementar las mejores prácticas de negocio y administrar eficientemente la rentabilidad de sus hoteles, la distribución de sus habitaciones y los aspectos críticos de sus programas de mercadotecnia, reservaciones y capacitación de empleados. Esta plena integración le permite a la Sociedad diversificar sus fuentes de ingresos entre la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, los ingresos generados por su actividad de desarrollo, y los honorarios derivados de la prestación de servicios de administración de hoteles tanto consolidados como aquéllos propiedad de terceros. Como empresa hotelera totalmente integrada, la Sociedad cuenta con flexibilidad para invertir sus propios recursos en proyectos que le permitan maximizar el ROIC, sin dejar de aprovechar otras oportunidades de crecimiento mediante coinversiones con terceros y la celebración de contratos de administración. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad era propietaria de 31 hoteles (3,743 habitaciones), coinversionista de 24 hoteles (2,821 habitaciones), tenía 11 hoteles arrendados (1,129 habitaciones), 16 hoteles bajo administración (1,692 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 los últimos doce años, la flexibilidad y eficiencia en costos de la estructura operativa de la Sociedad, aunada a su sistemática, disciplinada y ágil plataforma de desarrollo, le han permitido abrir en promedio un hotel cada 6.8 semanas y obtener un ROIC promedio por encima de 12.0% por lo que respecta a sus Hoteles Establecidos propios y en coinversión en 2013. La mayoría de los hoteles de la Sociedad son de nuevo desarrollo, lo que, en su opinión, le representa un nivel de costo por cuarto más bajo que los relacionados con la remodelación o el reposicionamiento de propiedades obsoletas e incrementa las posibilidades de generar el valor a largo plazo de su inversión. El costo promedio total de desarrollo por habitación (incluyendo terreno, construcción, equipamiento y gastos relacionados con la puesta en marcha de la unidad hotelera) de la marca *City express* durante el periodo comprendido entre 2011 y 2013, excluyendo los hoteles ubicados en la Ciudad de México, Costa Rica y Colombia, ascendió aproximadamente a $598,000 M.N.

Los hoteles de la Sociedad están operados por un promedio de 21 empleados por cada 100 habitaciones instaladas. Además, la Sociedad ha invertido en la construcción de un sistema centralizado de monitoreo de sus operaciones hoteleras, que le permite responder en tiempo real a los cambios en el mercado y ajustar sus precios, canales de distribución y estrategias de mercadotecnia en la medida que se considere necesario. Asimismo, la Sociedad cuenta con un sistema de administración de su inventario de habitaciones disponibles, que le permite procesar las reservaciones con rapidez y precisión a través de una variedad de canales propios o de terceros. La Sociedad también busca incrementar la eficiencia de sus operaciones a través del apego a iniciativas sostenibles del medio ambiente. En ese sentido, los hoteles de la Sociedad

también están expresamente diseñados con apego a los estándares de sostenibilidad ambiental. Por ejemplo, los seis hoteles que cuentan con el certificado EDGE han reportado ahorros en promedio estimados entre el 30.0% y el 40.0% en sus consumos de energía eléctrica y agua, respectivamente, en comparación con otras propiedades similares al momento de la certificación.

La construcción de los hoteles de la Sociedad está a cargo de contratistas independientes, seleccionados a través de un proceso de licitación transparente y competitivo mediante el cual se eligen contratistas con base en el costo proyectado y en su experiencia y capacidad técnica, bajo la supervisión a nivel sitio del equipo interno de desarrollo de la Sociedad cuyos miembros han desarrollado en conjunto más de 19,000 habitaciones de hotel a lo largo de su carrera profesional. Lo anterior es uno de los elementos que distingue a la Sociedad de sus competidores nacionales. Los contratistas de la Sociedad se apegan a diseños y especificaciones altamente detalladas y estandarizadas que permiten cumplir con las expectativas de la misma en cuanto a tiempo y presupuesto. En promedio, el plazo de tiempo correspondiente a cada hotel de la Sociedad, desde el inicio de obras hasta su apertura, implica un periodo de entre seis y doce meses. El tamaño, disposición y 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 en cuanto a contratación y precios de insumos.

Debido a que la Sociedad es una de las operadoras de hoteles más grandes de México, tiene una escala considerable frente a sus competidores, especialmente en comparación con propietarios y administradores independientes de hoteles y, por lo tanto, puede lograr mayores sinergias operativas. El tamaño y escala operativa relativos de la Sociedad le permiten operar con una plataforma administrativa y lineamientos de negocio estandarizados, trabajar con clientes corporativos grandes que requieren de alojamiento seguro y de alta calidad para su personal en diferentes lugares de México, negociar mejores términos con proveedores en la industria hotelera y beneficiarse de estrategias y programas de mercadotecnia que le permiten llegar a una base más amplia de huéspedes. Como resultado de lo anterior, la Sociedad ha alcanzado un crecimiento anual compuesto en su EBITDA ajustado de 27.1% de 2010 a 2013. El historial de la Sociedad en cuanto al desarrollo de propiedades hoteleras a nivel nacional y a la eficiente operación de sus hoteles, le ha permitido establecer una amplia red de sólidas relaciones con inversionistas y desarrolladores a nivel regional, incrementando con ello las oportunidades de crecimiento de la Sociedad y su nivel de acceso a sitios ubicados a lo largo del país.

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

Al 30 de junio de 2014, Hoteles City contaba con presencia geográfica en 28 de los 32 estados de la República Mexicana, los cuales, de conformidad con la información disponible del INEGI, conjuntamente albergan a más del 93% de la población nacional y aportan más del 96.0% del PIB del país. La Sociedad se ha concentrado en ofrecer servicios de alta calidad en zonas cercanas a los principales polos comerciales y empresariales del país, a fin de satisfacer las necesidades de los viajeros profesionistas de negocios, así como aquellos viajeros en posiciones operativas, comerciales o administrativas de línea, y aquellos viajeros que buscan alojamiento a precios accesibles en términos generales.

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

a) El corredor manufacturero, industrial, comercial y de exportación relacionado con el TLCAN beneficiado por el crecimiento del sector manufacturero impulsado por la recuperación económica global,

el incremento en la competitividad del costo de energía y mano de obra en el País y las inversiones anunciadas por armadoras automotrices, industria aeronáutica y sus proveedores.

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

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

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

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

La Sociedad cuenta con equipos especializados en la identificación de sitios y en la elaboración de estudios e inteligencia de mercado, que le permiten seleccionar aquellos sitios con mayor potencial de ingresos en la zona respectiva. La Sociedad prevé que para finales de 2014 su cobertura geográfica abarcará 29 estados.

La Sociedad prevé que la demanda en la industria nacional hotelera orientada a los segmentos económico y budget aumentará a medida que el mercado turístico continúe evolucionando y los consumidores busquen opciones que se adecuen a los estándares de calidad y seguridad internacionales, así como a sus necesidades y presupuestos. Previendo este aumento en la selectividad por parte de los consumidores, la Sociedad ha creado un portafolio integrado por tres marcas bien definidas cuyas ADR se ubican entre $500 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 $600 M.N. y $1,200 M.N.

- *City Suites,* la marca de hoteles de estancia prolongada de la Sociedad, ofrece a los viajeros de negocios habitaciones tipo departamento ampliamente equipadas, a una ADR más alta, que se ubica entre $750 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 $500 M.N. y $750 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. Adicionalmente, la Sociedad estima que su experiencia comercial y de ventas le ha permitido establecer un portafolio de marcas reconocidas de hoteles, diseñadas a la medida de las necesidades de los clientes de la Sociedad. La Sociedad, de manera recurrente, lleva a cabo investigaciones y estudios de mercado para medir la efectividad de su diseño de marca y para adaptar el mismo en respuesta a cambios en los segmentos en los que opera.

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

La mayoría de los miembros del equipo directivo de la Sociedad se incorporaron a la misma en 2002 y han encauzado su crecimiento en número de hoteles a una tasa anual compuesta promedio del 31.1% desde 2003, el primer año completo de operación de la Sociedad. Los miembros del equipo directivo de la Sociedad han sido los responsables de la estructuración, el financiamiento, el desarrollo y la puesta en operación de sus 87 hoteles con un total de 9,778 habitaciones desde el 2003, lo que representa más aperturas de hoteles y habitaciones que cualquier otra cadena hotelera en México dentro de dicho periodo. Los principales seis directivos de la Sociedad cuentan en conjunto con más de 100 años de experiencia en la industria hotelera, incluyendo como parte de otros grupos empresariales líderes en la industria. Luis Eduardo Barrios Sánchez, uno de los accionistas fundadores y Director General de la Sociedad, cuenta con una amplia experiencia en la industria hotelera en Latinoamérica y, al haber ocupado en el pasado cargos de nivel directivo en dicha industria, ha estado al frente de varios proyectos de expansión a Brasil, Chile y Argentina, participando en diversas adquisiciones y operaciones bursátiles. Además, la Sociedad cuenta con un equipo gerencial de gran profesionalismo y experiencia en las distintas áreas operativas de la industria, incluyendo por lo que respecta a la estructuración y el financiamiento de inversiones inmobiliarias específicamente orientadas al sector, la administración y el desarrollo de proyectos hoteleros, operaciones de alojamiento y mercadotecnia.

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

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

La implementación de campañas de mercadotecnia y relaciones públicas, bien orientadas, el uso de medios de distribución y comercialización digital, el uso eficaz de las redes sociales, y la formación de alianzas comerciales con las principales aerolíneas, arrendadoras de automóviles y otras compañías, han convertido a la Sociedad en una marca hotelera ampliamente reconocida e identificada con un valor superior y servicios consistentes para los viajeros que buscan hospedaje en el segmento económico y el segmento budget. Los hoteles de la Sociedad ocupan destacados lugares en las encuestas de reconocimiento de marcas a nivel nacional; y su marca *Hoteles City express* ha sido reconocida como "Marca Notoria" por el IMPI. Adicionalmente, con la marca *City express* la Sociedad tiene más hoteles bajo una misma marca en México que cualquier otra cadena. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad tenía celebrados más de 7,500 contratos con cuentas corporativas así como convenios administrados internamente, mismos que representaron 60% de los cuartos noche ocupados durante los primeros seis meses de 2014. 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 370,000 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. Durante los primeros seis meses de 2014, las

reservaciones efectuadas por los miembros del programa *City premios* representaron aproximadamente el 20% del total de reservaciones de la Sociedad. La Sociedad considera que la solidez de su programa de lealtad, aunado a que en 2013 aproximadamente el 87% de sus reservaciones se efectuaron a través de sus propios sistemas o de canales de ventas o relaciones directas con sus hoteles, pone de manifiesto el alto nivel de identificación de los consumidores con las marcas de la Sociedad.

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

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

Además, la Sociedad considera que sus opciones de alojamiento ofrecen una experiencia muy distinta a la de las cadenas hoteleras nacionales que operan en sus segmentos de mercado, y a la de los hoteles independientes en México. En gran medida, las opciones de alojamiento en los segmentos a los que está orientada la Sociedad están conformadas por inventario obsoleto y de oferta inconsistente de hoteles independientes que no están afiliados a cadenas u operadores de hoteles reconocidos. En comparación con la mayor parte del inventario existente, la mayoría de los hoteles de la Sociedad son de reciente construcción, teniendo una edad promedio de tan sólo 4.8 años. A diferencia de la mayoría de los hoteles independientes que no están afiliados a una cadena reconocida, Hoteles City ofrece habitaciones con calidad y características apegadas a los estándares internacionales, a precios más bajos que los de la mayoría de las cadenas hoteleras que operan en México. Los hoteles de la Sociedad ofrecen una gama de servicios esenciales para el viajero de negocios, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, desayuno incluido en la tarifa, salas de juntas, centros de negocios y, en el caso de los hoteles *City express* y *City Suites,* centros de acondicionamiento físico. Los hoteles de la Sociedad están cuidadosamente diseñados para fusionar los aspectos de funcionalidad y eficiencia con elementos estéticos modernos y prácticos, lo que considera la distingue aún más de la mayoría de las opciones disponibles en los mercados a los que está orientada.

En contraste con muchos de los hoteles existentes en el segmento, la Sociedad ha convertido en una de sus prioridades el contar con tecnología de punta que respalde sus operaciones y proporcione una mejor experiencia al huésped. La infraestructura de tecnología de información de la Sociedad interconecta a todos sus hoteles con sus plataformas centralizadas de monitoreo, reservaciones, administración y distribución de inventario de habitaciones a nivel cadena, permitiendo que sus huéspedes puedan hacer reservaciones de manera confiable a través de su red. La Sociedad también se concentra en lograr que sus huéspedes interactúen con sus marcas hoteleras a través de medios electrónicos. Por ejemplo, la Sociedad ha creado aplicaciones de Internet y para dispositivos móviles que permiten a sus huéspedes obtener acceso remoto a su sistema de reservaciones. La aplicación para dispositivos móviles creada por la Sociedad ha sido bien acogida por los huéspedes y las personas que han adoptado de manera anticipada dicha tecnología en México; aproximadamente el 13% de sus reservaciones en 2013 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 construidos de manera que se apegan a estándares ambientales, de seguridad y contra incendio aplicables a nivel nacional e internacional. La Sociedad ha obtenido certificados de Liderazgo en Energía y Diseño

Ambiental (*Leadership in Energy & Environmental Design,* o "LEED") en seis de sus propiedades y de Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias (*Excellence in Design for Greater Efficiencies,* o "EDGE") en otras seis de sus propiedades, y está en proceso de certificación en siete propiedades más de la cadena en el caso de LEED. Además, la Sociedad está adoptando las medidas necesarias para lograr que sus hoteles sean certificados por el programa de Turismo Responsable con la Biósfera (*Biosphere Responsible Tourism*), copatrocinado por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura ("UNESCO") y el Instituto de Turismo Responsable; a la fecha del presente prospecto, 27 de los hoteles de la Sociedad han sido certificados 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 que incluye inversionistas institucionales tales como Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III (MSSSFIII) y el IFC. Tanto por sus estándares corporativos como por sus obligaciones contractuales con sus accionistas extranjeros, desde su origen, la Sociedad ha operado con un alto nivel de compromiso y responsabilidad en relación con sus prácticas de negocios, con el medio ambiente, el impacto social, la seguridad y sus prácticas societarias.

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

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

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

Estrategia de Negocios

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

La principal estrategia de crecimiento de la Sociedad consiste en seguir reforzando los cimientos de su plataforma integrada de negocios en la industria hotelera, concentrándose en la construcción de nuevos hoteles propios a lo largo de México. De manera selectiva, la Sociedad también tiene planeado aprovechar las oportunidades que se presenten para adquirir en forma estratégica propiedades ya existentes en mercados caracterizados por una escasez generalizada de sitios disponibles para el desarrollo de proyectos hoteleros nuevos. La Sociedad tiene la intención de incursionar en nuevos territorios geográficos 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 terrenos, así como aquellos que se encuentran en proceso de adquisición, le permitirán soportar su cartera de proyectos en desarrollo por los siguientes 24 meses. Las inversiones en terrenos efectuadas por la Sociedad le permiten desarrollar propiedades de manera estratégica para 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 nuevas que se tienen claramente identificadas en México y mercados específicos de Latinoamérica. La Sociedad tiene la intención de aprovechar su plataforma operativa actual para incrementar su capacidad de desarrollo a aproximadamente 20 nuevos hoteles por ciclos de 12 meses en los próximos años, así como para realizar adquisiciones estratégicas de hoteles en operación. La Sociedad tiene planeado continuar renovando constantemente sus propiedades existentes para asegurarse de que sus huéspedes sigan confiando en la calidad consistente 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.

La estrategia de negocios de la Sociedad permanece enfocada en crecer y fortalecer sus marcas, su capacidad de distribución y su plataforma comercial, a través de inversiones recurrentes en infraestructura, tecnología y desarrollo del negocio. La Sociedad prevé destinar una porción de los recursos generados por sus operaciones existentes a la comercialización y esfuerzos de venta a efecto de fortalecer su posición en el segmento de la industria hotelera en el que participa. Igualmente tiene considerado destinar capital para fortalecer su infraestructura de tecnología de la información, para poder expandir su capacidad de distribución de habitaciones y sus esfuerzos de venta en línea, así como para continuar con el desarrollo de los sistemas utilizados para monitorear y administrar sus hoteles, con el objetivo de lograr operaciones más eficientes y productivas.

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 constituye la segunda economía más grande de América Latina, y se espera que crezca a un ritmo acelerado en los próximos años. De acuerdo a información generada por el INEGI, el PIB en términos reales del país creció considerablemente en un 4.0% tanto en 2011 como en 2012. Sin embargo, la tasa de crecimiento del PIB se redujo en términos reales a un 1.1% en 2013, y

1.8% durante el primer trimestre de 2014. No obstante, el Banco de México estima que el crecimiento del PIB repunte a una tasa anualizada de entre 2.0% y 2.8% durante el resto de 2014. 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 energético y petroquímico ha reportado un considerable aumento en la inversión en proyectos de desarrollo de infraestructura, y se espera que los pronósticos para el futuro sean positivos, considerando la reciente promulgación de reformas estructurales. Las prudentes políticas macroeconómicas del país, que en los últimos tres años han propiciado índices de inflación y tasas de interés inferiores al 5.0%, aunadas a su relativamente moderada razón de deuda como porcentaje del PIB de 43.5% en 2013, han contribuido a la creciente estabilidad económica y potencial de crecimiento 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, contribuirán a la 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 y la expectativa de un aumento del PIB 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 90.0% de los gastos realizados por el turismo en México. La Sociedad considera que, debido a su capacidad para operar en un ambiente económico de poco crecimiento como lo fue el 2013 y la primera mitad de 2014, se encuentra en buena posición para beneficiarse del crecimiento anticipado de la economía mexicana.

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 Euromonitor y Pricewaterhousecoopers. Actualmente, tan sólo tres de las cadenas hoteleras que operan en México, entre las que se encuentra una sola cadena internacional, tienen 45 o más hoteles. En contraste, la Sociedad tiene previsto crecer de 87 a 100 hoteles para finales de 2014 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 para incrementar la participación de mercado y crecer orgánicamente a aquellos 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 y el entorno de bajo crecimiento económico en México durante 2013, 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. 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 cinco 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 Establecidos. Es por lo anterior que en tanto la demanda de hospedaje en México y el PIB sigan recuperándose la Sociedad considera que está en una buena posición para mejorar su liderazgo en el mercado.

Énfasis en el crecimiento orgánico y mayor rentabilidad 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 cuanto a calidad, seguridad y comodidad en todo México a los huéspedes pertenecientes a sus segmentos de mercado. La Sociedad prevé que el enfoque en una operación eficiente le permitirá seguir creciendo orgánicamente en términos de ingresos y EBITDA ajustado, tanto a través de la apertura de nuevos hoteles como del incremento de sus ADR y sus niveles de ocupación a medida que los hoteles de reciente apertura mantengan la tendencia de crecimiento en sus niveles de ocupación y se conviertan en Hoteles Establecidos. Al 30 de junio de 2014, el 37.2% de los hoteles y el 38.1% 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 Establecidos. A efecto de implementar sus estrategias de crecimiento, la Sociedad tiene planeado destinar una parte sustancial de sus flujos de efectivo disponibles y de su balance general, para invertir en la construcción y desarrollo de nuevos proyectos hoteleros y en la adquisición estratégica de propiedades hoteleras. Además, la Sociedad tiene la intención de incrementar la eficiencia en costos de sus Hoteles Establecidos adoptando medidas de ahorro en el consumo de insumos en general y de energía eléctrica y agua, entre otros. La Sociedad espera obtener los beneficios de economías de escala adicionales, a fin de optimizar los costos relacionados con la adquisición de insumos y el desarrollo y la operación de sus hoteles. La Sociedad prevé que sus recurrentes inversiones en tecnología le permitirán agilizar aún más sus sistemas centralizados, incrementar su eficiencia operativa, mejorar sus funciones de mercadotecnia y proporcionar un mayor nivel de satisfacción a sus huéspedes. La Sociedad también busca mejorar su rentabilidad enfocando su inversión de capital en propiedades con el mayor potencial para devengar altos rendimientos.

Debido a las oportunidades existentes en el mercado, la Sociedad busca crecer su negocio de administración de hoteles propiedad de terceros. Este tipo de crecimiento permite a la Sociedad incrementar el número de hoteles que administra sin realizar inversiones significativas de capital y le permite tener presencia en zonas urbanas en las que pueden existir oportunidades limitadas para adquirir inmuebles. La Sociedad continuará reinvirtiendo 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 específicos 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 crecimiento internacional en otros países específicos en los que pueda implementar su modelo de negocios de manera más eficaz. La Sociedad considera que su crecimiento a otros mercados de América Latina es una extensión a la estrategia de negocios actual y espera beneficiarse del bajo nivel de penetración de cadenas hoteleras en la región, que es incluso más bajo que en México. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad mantiene un hotel *City Express* operando en San José, Costa Rica y uno en Cali, Colombia. Así mismo, la Sociedad espera impulsar su expansión selectiva regional a través de contratos de coinversión con socios locales de negocios. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad ha celebrado un contrato de coinversión para el desarrollo de nuevos proyectos hoteleros en Chile y Perú. Además, la Sociedad ha comenzado a adquirir lotes de terreno para apoyar estos proyectos. Adicionalmente, la Sociedad está considerando la posibilidad de celebrar contratos de franquicia y administración en dichos mercados en un futuro.

La Sociedad considera que la continua expansión a mercados estratégicamente posicionados fuera de México le permitirá beneficiarse de iniciativas de integración con América Latina, tal y como la recientemente establecida Alianza del Pacífico. Se espera que estas iniciativas incentiven el crecimiento económico e integración, lo que podrá traducirse en un incremento en los viajes de negocio y de placer. La Sociedad estima su actividad y presencia en mercados de negocios y manufactura en América Latina se verán beneficiados por dichos sucesos.

Acontecimientos recientes

- En mayo de 2014, la Sociedad adquirió el 50% de participación en Desarrolladora Hotelera del Bajío, S.A. de C.V., la cual detenta el Hotel City Express Silao, mismo que fue estructurado previamente como una co-inversión. Este hotel abrió sus puertas en diciembre de 2008 y cuenta con 121 habitaciones. Está ubicado en la región del Bajío de México, que es el centro de la industria automotriz en México.

- Al 12 de agosto de 2014, se realizó la apertura del hotel City Express Monterrey Norte, el octogésimo séptimo (87°) hotel, que cuenta con 115 habitaciones y operará bajo un contrato de administración. Este hotel está ubicado en el estado de Nuevo León y es la tercera propiedad que Hoteles City posee en Monterrey, uno de los principales centros de negocios e industriales en el país.

- El 18 de septiembre de 2014, se realizó la apertura del hotel City Express Central de Abastos en la Ciudad de México, el octogésimo octavo (88º) hotel de la cadena, que cuenta con 124 habitaciones y opera bajo un esquema de arrendamiento. Este hotel se ubica en uno de los centros comerciales y de negocios de mayor relevancia de la capital del país.

- El 22 de septiembre de 2014, la Sociedad lanzó el proceso de implementación comercial de su arquitectura de marcas redefinida. Dicho lanzamiento forma parte de la estrategia comercial que la Sociedad implementa con el objetivo de fortalecer y acrecentar su posición competitiva en el mercado y en particular en el segmento en donde opera. La implementación comercial se centra en posicionar la marca *City express* como el eje de identidad rector del portafolio de marcas que la Sociedad opera y consecuentemente aprovechar el reconocimiento que dicha marca tiene en el mercado a nivel nacional.

- El 23 de septiembre de 2014, la Sociedad acordó la compra del hotel City Suites Querétaro, ubicado en la zona industrial de Jurica, Querétaro. El hotel cuenta con 45 suites y una reserva territorial que será utilizada para expandir el hotel en 52 nuevas suites y alcanzar un inventario total de 97 habitaciones. Este hotel abrió sus puertas en diciembre de 2005 y fue desarrollado bajo el esquema de administración.

- El 25 de septiembre de 2014, se realizó la apertura del hotel City Suites Puebla Autopista, el octogésimo noveno (89°) hotel de la cadena. La propiedad cuenta con 72 habitaciones y operará bajo el esquema de coinversión. Este hotel está ubicado en la zona industrial y de producción automotriz de Puebla.

- A partir del 1 de octubre de 2014, la Sociedad comenzará el proceso de preparar sus resultados de operación por el periodo de tres meses y nueve meses que concluyó el 30 de septiembre de 2014. Se espera que la Sociedad reporte a la CNBV y a la BMV la información financiera correspondiente al periodo que concluirá el 30 de septiembre de 2014, el 22 de octubre de 2014, después del cierre del mercado. A la fecha del presente prospecto, la Sociedad estima que la tendencia respecto de los resultados de la Sociedad del trimestre que concluirá el 30 de septiembre de 2014, estará en línea y no presentará desviaciones significativas respecto de la

información operativa y de rentabilidad presentada en los trimestres anteriores más recientes. La declaración anterior se presenta de forma preliminar, en base a los estimados preliminares de la Sociedad y no constituye una declaración respecto de los resultados de la Sociedad y está sujeta a la revisión de la administración de la Sociedad y a la compilación de los resultados definitivos. Los procedimientos de cierre de información financiera para el periodo que concluyó el 30 de septiembre de 2014 no han sido completados a la fecha del presente prospecto y están sujetos a procesos de revisión interna y a completar nuestros procesos financieros internos. Por lo tanto, nuestros resultados reales por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014, pueden diferir de forma significativa de los estimados preliminares.

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 para cimentar su expansión a Costa Rica y Colombia y en 2013, con motivo de la oferta pública inicial de las Acciones de la Sociedad, una subsidiaria de la Sociedad adquirió las acciones de Hospiteum en dicha coinversión a cambio de acciones de la Sociedad, por lo que ahora Hospiteum, indirectamente, es uno de los accionistas de la Sociedad. En 2012 la Sociedad abrió su primer hotel en el extranjero: un hotel *City express* en San José, Costa Rica y en 2013 abrió un hotel City Express en Cali, Colombia. Asimismo, en 2011, la Sociedad celebró un contrato de coinversión con Inversiones HSG, mismo que servirá de base para incursionar en Chile y Perú. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad contaba con 86 hoteles en operación y tiene planeado abrir 14 nuevos hoteles en el transcurso de 2014 en México.

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

En junio de 2013, la Sociedad completó exitosamente una oferta pública mixta global. La porción primaria de dicha oferta consistió en 71,154,332 acciones ordinarias. La Sociedad obtuvo recursos provenientes de la oferta primaria por la cantidad de $1,733.2 millones de pesos, mismos que fueron destinados para la expansión de su red, incluyendo el desarrollo, apertura, operación y marketing de 12 hoteles en México y 1 hotel en Colombia abiertos desde la fecha de la oferta pública.

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.

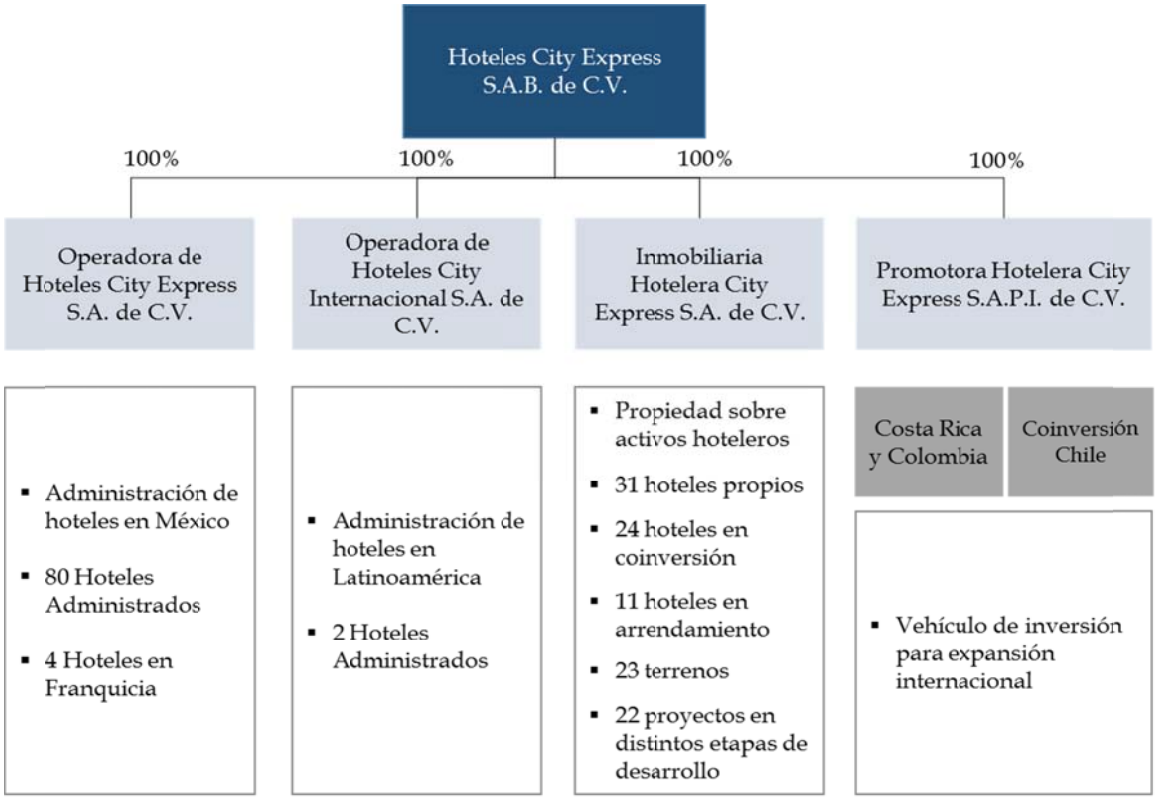
La Sociedad ofrece alojamiento cómodo y apegado a los estándares internacionales de seguridad y calidad. Además, sus hoteles incorporan los criterios de diseño necesarios para obtener el certificado LEED. En 2010, el hotel *City express* en San Luis Potosí se convirtió en el primer hotel en América Latina 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 del 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 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

donde se cuenta con 27 hoteles bajo esta certificación actualmente. 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 los hoteles de la Sociedad o en coinversión. Además, la Sociedad cuenta con una subsidiaria, Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S.A. de C.V., que emplea a 336 personas que trabajan en la oficina central al 30 de junio de 2014.

El siguiente cuadro muestra las principales subsidiarias de la Sociedad al 30 de junio de 2014:



- ***Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V. ("OHCe") y Operadora de Hoteles City Internacional, S.A. de C.V. ("OHCi"),*** que se dedican a la administración, comercialización y el otorgamiento de franquicias de hoteles al amparo de contratos con todos los hoteles que utilizan las marcas de la Sociedad. Estas subsidiarias supervisan la administración de 82 hoteles y supervisan 4 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 31 hoteles propios, 24 hoteles en coinversión, 11 hoteles arrendados y un número variable de terrenos para desarrollo.[1]

- ***Promotora Hotelera City Express, S.A.P.I. de C.V. ("PHCe"),*** que es la propietaria indirectamente de los activos inmobiliarios en Colombia, Chile y Costa Rica.

Principales actividades

La Sociedad se dedica al diseño, la administración y la comercialización 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 30 de junio de 2014, la Sociedad tenía en operación 86 hoteles con un total de 9,778 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 30 de junio de 2014, la Sociedad era propietaria de 31 hoteles.

Hoteles en coinversión. Por lo general, la Sociedad es propietaria de al menos el 50.0% del capital 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 su coinversión 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 30 de junio de 2014, la Sociedad era co-inversionista en 24 hoteles.

Hoteles arrendados. La Sociedad también arrienda hoteles propiedad de terceros, incluyendo los inmuebles sobre los que están construidos. Por lo general, los contratos de arrendamiento tienen una vigencia de 15 años que puede prorrogarse en una ocasión por un plazo adicional de 5 años. La Sociedad está obligada a pagar una renta fija que depende en parte del costo total de desarrollo y operación del hotel (incluyendo tanto el terreno como el edificio); y en algunos casos debe pagar ciertas cantidades variables adicionales que consisten en un porcentaje de los ingresos generados por las habitaciones. Los ingresos y la utilidad de operación de los hoteles arrendados están consolidados en los estados financieros de la Sociedad. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad operaba 11 hoteles arrendados.

Hoteles administrados. La Sociedad celebra contratos de administración con propietarios de hoteles. Por lo general, estos contratos tienen una vigencia de cuando menos 15 años que puede prorrogarse en 2 ocasiones por un plazo adicional de 5 años cada una. Los contratos de administración también contienen un derecho de preferencia a favor de las subsidiarias operativas de la Sociedad, lo que le otorga a esta última un derecho de prioridad para adquirir el hotel que se

[1] La propiedad del hotel y oficinas corporativas ubicados en Santa Fe, México D.F. se detenta a través de un fideicomiso, mismos activos que se encuentran consolidados en los estados financieros de la Sociedad, aclarando que dicho fideicomiso se consolida al nivel de Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V. y a su vez Inmobiliaria City Express, S.A. de C.V., consolida en la Sociedad, razón por la que la consolidación del fideicomiso no se encuentra revelado directamente en las notas de los estados financieros si no que se encuentra referido a la consolidación de Inmobiliaria City Express, S.A. de C.V.

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 30 de junio de 2014, la Sociedad administraba 16 hoteles.

Hoteles otorgados en franquicia. La Sociedad otorga una franquicia sobre sus marcas a terceros propietarios de hoteles con quienes la Sociedad celebra un contrato de franquicia y les otorga una licencia de uso de sus marcas con una vigencia mínima de 15 años que puede prorrogarse en 2 ocasiones por un plazo adicional de 5 años cada una. La Sociedad no está involucrada en la administración de los hoteles bajo el esquema de franquicia; sin embargo, el propietario debe cumplir con las especificaciones comerciales y operativas, apegarse a los estrictos estándares de calidad de la Sociedad y participar en todos los programas de ventas y mercadotecnia de la misma. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad tenía 4 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 $600 a $1,200 M.N., que los ubica en una posición competitiva en el mercado nacional de los hoteles económicos. Típicamente, cada hotel *City express* tiene entre 100 y 150 habitaciones y una superficie promedio de 23 m^2 por habitación. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad operaba 69 hoteles *City express* que representaban el 82.9% de su número total de habitaciones y el 80.2% 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^2, a una ADR ligeramente más alta que la de los hoteles *City express*, que se ubica entre $750 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 30 de junio de 2014, la Sociedad operaba

5 hoteles *City Suites* que representaban el 5.8% de su número total de hoteles y el 3.3% 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 $500 y $750 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 17m². Cada hotel *City junior* tiene entre 105 y 134 habitaciones. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad operaba 12 hoteles *City junior* que representaban el 14.0% de su número total de hoteles y el 13.8% de su número total de habitaciones.

La Sociedad analiza constantemente estrategias y programas con el objeto de medir la efectividad de la arquitectura de sus marcas en los segmentos en los que opera, y adoptar dicha arquitectura de marcas para mantenerse vigente con su mercado objetivo, capitalizar e incrementar la presencia de sus marcas, tanto a nivel nacional como internacional. Lo anterior, considera la Sociedad le permitirá consolidar las fortalezas de cada una de sus marcas.

La siguiente tabla muestra el número de hoteles y habitaciones de la Sociedad de acuerdo al esquema de propiedad y su marca, al 30 de junio de 2014.

	Número de Hoteles a junio 2014	**Número de Cuartos junio a 2014**
Hoteles Propios	**31**	**3,743**
City Express	28	3,418
City Junior	2	234
City Suites	1	91
Hoteles en Coinversión	**24**	**2,821**
City Express	20	2,411
City Junior	3	371
City Suites	1	39
Hoteles en Arrendamiento	**11**	**1,129**
City Express	5	574
City Junior	5	529
City Suites	1	26
Hoteles en Administración	**16**	**1,692**
City Express	13	1,418
City Junior	1	109
City Suites	2	165
Hoteles en Franquicia	**4**	**393**
City Express	3	288
City Junior	1	105
City Suites	0	0

La tabla que se muestra a continuación contiene el listado de nuestros hoteles al cierre del 30 de junio de 2014 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

Hotel	Estado		Tipo de Propiedad	Fecha de Apertura	Número de Cuartos
Saltillo	Coahuila de Zaragoza		Propio	Mayo 2003	120
San Luis Potosí	San Luis Potosí		Propio	Julio 2003	120
Monterrey Santa Catarina	Nuevo León		Propio	Octubre 2003	105
Querétaro	Querétaro		Propio	Noviembre 2003	121
León	Guanajuato		Propio	Diciembre 2003	120
Puebla	Puebla		Propio	Mayo 2004	124
Nuevo Laredo	Tamaulipas		Administrado	Agosto 2004	107
Ciudad Juárez	Chihuahua	50%	Coinversión	Octubre 2004	114
Irapuato	Guanajuato		Propio	Noviembre 2004	104
Reynosa	Tamaulipas	50%	Coinversión	Febrero 2005	104
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%	Coinversión	Noviembre 2006	124
Mexicali	Baja California		Propio	Diciembre 2006	117
Toluca	Estado de México		Propio	Diciembre 2006	141
EBC Reforma	Ciudad de México (D.F.)		Propio	Enero 2007	70
Hermosillo	Sonora	50%	Coinversión	Abril 2007	120
Celaya	Guanajuato		Arrendado	Mayo 2007	104
Insurgentes Sur	Ciudad de México (D.F.)		Propio	Julio 2007	159
Coatzacoalcos	Veracruz de Ignacio de la Llave	50%	Coinversión	Agosto 2007	118
Tepozotlán	Estado de México		Arrendado	Diciembre 2007	109
Mazatlán	Sinaloa		Administrado	Junio 2008	110
Morelia	Michoacán de Ocampo		Franquicia	Julio 2008	60
Lázaro Cárdenas	Michoacán de Ocampo		Propio	Noviembre 2008	119
Puebla Angelópolis	Puebla	50%	Coinversión	Noviembre 2008	118
Tijuana Río	Baja California		Administrado	Diciembre 2008	131
Silao	Guanajuato		Propio	Diciembre 2008	121
Monterrey Aeropuerto	Nuevo León		Propio	Diciembre 2008	130
El Angel	Ciudad de México (D.F.)		Propio	Enero 2009	137
Tula	Hidalgo		Administrado	Marzo 2009	103
Los Mochis	Sinaloa		Propio	Junio 2009	124
Zacatecas	Zacatecas		Administrado	Junio 2009	109
Veracruz	Veracruz de Ignacio de la Llave		Arrendado	Septiembre 2009	124
Saltillo Sur	Coahuila de Zaragoza		Administrado	Diciembre 2009	107
Poza Rica	Veracruz de Ignacio de la Llave	50%	Coinversión	Marzo 2010	118
Nogales	Sonora		Propio	Noviembre 2010	109
San Luis Universidad	San Luis Potosí	50%	Coinversión	Diciembre 2010	109

Minatitlán	Veracruz de Ignacio de la Llave	50%	Coinversión	Marzo 2011	109
Mérida	Yucatán	50%	Coinversión	Abril 2011	130
Torreón	Coahuila de Zaragoza		Administrado	Mayo 2011	115
Culiacán	Sinaloa	50%	Coinversión	Junio 2011	133
Aguascalientes	Aguascalientes		Propio	Agosto 2011	123
Buenavista	Ciudad de México (D.F.)		Administrado	Septiembre 2011	103
Playa del Carmen	Quintana Roo	50%	Coinversión	Septiembre 2011	135
Puebla Autopista	Puebla	50%	Coinversión	Octubre 2011	108
Manzanillo	Colima		Propio	Noviembre 2011	116
Ciudad del Carmen	Campeche	50%	Coinversión	Diciembre 2011	129
Ciudad Obregón	Sonora		Propio	Enero 2012	120
Campeche	Campeche		Propio	Abril 2012	110
Villahermosa	Tabasco		Propio	Julio 2012	127
Querétaro Jurica	Querétaro	50%	Coinversión	Septiembre 2012	135
Durango	Durango	50%	Coinversión	Octubre 2012	120
San José	Costa Rica		Propio	Noviembre 2012	134
Xalapa	Veracruz de Ignacio de la Llave		Administrado	Diciembre 2012	126
Tijuana Insurgentes	Baja California		Propio	Diciembre 2012	127
Chetumal	Quintana Roo		Arrendado	Marzo 2013	109
Santa fe	Ciudad de México (D.F.)	92%	Coinversión	Junio 2013	159
Oaxaca	Oaxaca		Administrado	Octubre 2013	103
Salina Cruz	Oaxaca		Administrado	Octubre 2013	116
Patio Universidad	Ciudad de México (D.F.)		Propio	Diciembre 2013	124
La Paz	Baja California Sur		Propio	Diciembre 2013	124
Cali	Colombia		Propio	Diciembre 2013	127
Cananea	Sonora	50%	Coinversión	Diciembre 2013	98
Irapuato Norte	Guanajuato	50%	Coinversión	Diciembre 2013	122
Tehuacán	Puebla		Administrado	Marzo 2014	108
Paraíso	Tabasco	50%	Coinversión	Mayo 2014	108

Hoteles City Suites

Hotel	**Estado**		**Tipo de Propiedad**	**Fecha de Apertura**	**Número de Cuartos**
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
Santa fe	Ciudad de México (D.F.)	92%	Coinversión	Agosto 2013	39

Hoteles City junior

Hotel	**Estado**		**Tipo de Propiedad**	**Fecha de Apertura**	**Número de Cuartos**
Toluca	Estado de México		Arrendado	Febrero 2008	106
Mexicali	Baja California		Propio	Febrero 2009	106
Chihuahua	Chihuahua		Franquicia	Marzo 2009	105

Tijuana	Baja California	50%	Coinversión	Junio 2009	134
Cancún	Quintana Roo		Arrendado	Noviembre 2009	106
Tlaquepaque	Jalisco		Arrendado	Febrero 2010	107
Ciudad Juárez	Chihuahua		Propio	Marzo 2010	128
Veracruz	Veracruz de Ignacio de la Llave		Arrendado	Julio 2011	104
Tuxtla Gutierrez	Chiapas		Arrendado	Octubre 2011	106
Puebla Autopista	Puebla	50%	Coinversión	Diciembre 2013	113
Ciudad del Carmen Isla de Tris	Campeche		Administrado	Febrero 2014	109
Ciudad del Carmen	Campeche	50%	Coinversión	Febrero 2014	124

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

El esquema de crecimiento en proyectos hoteleros de la Sociedad está respaldado por ciertos terrenos que la Sociedad ha adquirido para su futuro desarrollo y construcción. La Sociedad selecciona estratégicamente los terrenos de sus hoteles con base en las estimaciones de desarrollo económico, los indicadores de inversión por sector e industria, así como por estudios de mercado en relación con el sitio específico, y su estrategia de cobertura geográfica y de mercado en general. La Sociedad considera que como resultado de ello, su flujo de proyectos de desarrollo es más seguro y predecible. Los terrenos se mantienen en reserva durante un período de tiempo que varía dependiendo de las oportunidades de mercado, pudiendo ser de entre 5 o 6 semanas hasta 24 meses. La Sociedad ha identificado algunos de sus terrenos como aptos para el desarrollo de más de una marca hotelera. Una vez que se adquiere un terreno, 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 30 de junio de 2014, 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 menos de aproximadamente 10.0% de los hoteles de la Sociedad; y aproximadamente la mitad de los mismos pertenecen en 100% a la Sociedad, mientras que el resto constituyen coinversiones.

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

Remodelaciones y Mejoras

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

Proyectos en proceso de desarrollo

La Sociedad considera que el tamaño actual del mercado en México ofrece un amplio potencial para desarrollar hoteles adicionales en los segmentos de viajeros de negocios económico y budget. La Sociedad estima que actualmente cuenta con capacidad para desarrollar aproximadamente 22 hoteles por año, aunque el número máximo de hoteles desarrollados en un año a lo largo de su historia es 13. Además, la Sociedad estima que cuenta con capacidad potencial para incrementar su producción anual de hoteles a aproximadamente 22 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 al cierre de 2014.

No. De Hotel	Plan de Desarrollo	Hotel	Esquema de Inversión	Apertura Estimada	Cuartos	Ubicación	Proceso de Construcción
87	3	Ce Monterrey Norte	Administración	3T14	115	Nuevo León	Abierto
88	4	Ce D.F. Central de Abastos	Arrendamiento	3T14	124	D.F.	Abierto
89	5	CS Puebla Autopista	Coinversión	3T14	72	Puebla	Abierto
90	6	Ce Apizaco	Administración	3T14	104	Tlaxcala	En Construcción
91	7	Ce Monterrey Nuevo Sur	Propio	4T14	138	Nuevo León	En Construcción
92	8	Ce Cd. Victoria	Administración	4T14	108	Tamaulipas	En Construcción
93	9	Ce Matamoros	Propio	4T14	113	Tamaulipas	En Construcción
94	10	Ce Cabo San Lucas	Propio	4T14	135	Baja California Sur	En Construcción
95	11	CS Cabo San Lucas	Propio	4T14	28	Baja California Sur	En Construcción
96	12	Cj Toluca Cd Industrial	Administración	4T14	102	Estado de México	En Construcción
97	13	Ce Tuxpan	Administración	4T14	108	Veracruz	En Construcción
98	14	Ce D.F. Satélite	Administración	4T14	89	Distrito Federal	En Construcción
99	15	Ce Salamanca	Propio	4T14	119	Guanajuato	En Construcción
100	16	Cj Villahermosa	Propio	4T14	136	Tabasco	En Construcción

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

Principales Inversiones realizadas

La Sociedad ha llevado a cabo diversas inversiones a través de la adquisición de participaciones no controladoras, mismas que se listan a continuación:

- En diciembre de 2012 se adquirió el 50% restante de las acciones de Administradora de hoteles Business Class, S.A. de C.V.
- En diciembre de 2012 se adquirió el 50% restante de las acciones de Impulsora Plaza Villa Hermosa, S.A. de C.V.
- En enero de 2013 se adquirió el 50% restante de las acciones de Impulsora Plaza Baja Norte, S.A. de C.V. por $71,500,000.
- En mayo de 2013 la Sociedad celebró dos contratos de compra venta y suscripción de acciones para adquirir la participación no controladora de sus socios en tres subsidiarias, inmediatamente previo a la consumación de la Oferta Pública Inicial ("Roll-Up").En junio de

2013 se adquirió el 50% remanante dela subsidiaria Riviera del Mar, S.A. de C.V. por $33,971,999.

- En junio de 2013 se adquirió el 50% restante de las acciones de la subsidiaria Riviera del Mar, S.A. de C.V. por $33,971,999.

Para mayor información acerca de las principales inversiones y adquisiciones realizadas, ver las notas correspondientes a los Estados Financieros adjuntos al presente prospecto.

Experiencia en Distribución y Franquicias

Mercadotecnia y reservaciones

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

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

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

Al 30 de junio de 2014, la Sociedad tenía celebrados más de 7,500 contratos con cuentas corporativas así como convenios locales directamente realizados por los hoteles, mismos que representaron aproximadamente el 60.0% de los cuartos noche ocupados a esta fecha. Estos contratos abarcan desde la venta de una sola noche a nivel local, hasta la venta de noches en diversos hoteles o en toda la cadena.

Programas de lealtad

En 30 de junio de 2014, 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 370,000 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 20.0% del total de noches vendidas por la Sociedad, lo que en opinión de la Sociedad refleja la creciente identificación por parte de los consumidores de sus marcas.

Eficiencia operativa

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

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

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

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

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

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

Sistemas y tecnología

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

Hoteles Establecidos

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 Establecidos. 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 Establecidos. 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 Establecidos de la Sociedad al cierre de los períodos indicados, así como los principales indicadores de sus operaciones y desempeño.

Hoteles Establecidos y principales indicadores del desempeño

	Al y por los periodos de 6 meses que terminaron el 30 de junio		**Al y por los años que terminaron el 31 de diciembre**		
	2014	**2013**	**2013**	**2012**	**2011**
Estadística operativa de Hoteles Establecidos					
Número de Hoteles Establecidos al final del periodo	54	48	50	45	35
Índice promedio de ocupación	60.2%	56.5%	58.0%	59.8%	59.4%
ADR (en pesos)	$712	$721	$714	$691	$682
RevPAR (en pesos)	$429	$407	$414	$413	$405

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 aproximadamente 10% de sus operaciones depende del turismo, y que su giro de negocios depende en mucha mayor medida de la situación económica del país y su PIB. A pesar de lo anterior, los niveles de ocupación de los hoteles de la Sociedad tienden a experimentar fluctuaciones durante la época navideña, desde mediados del mes de diciembre hasta mediados del mes de enero.

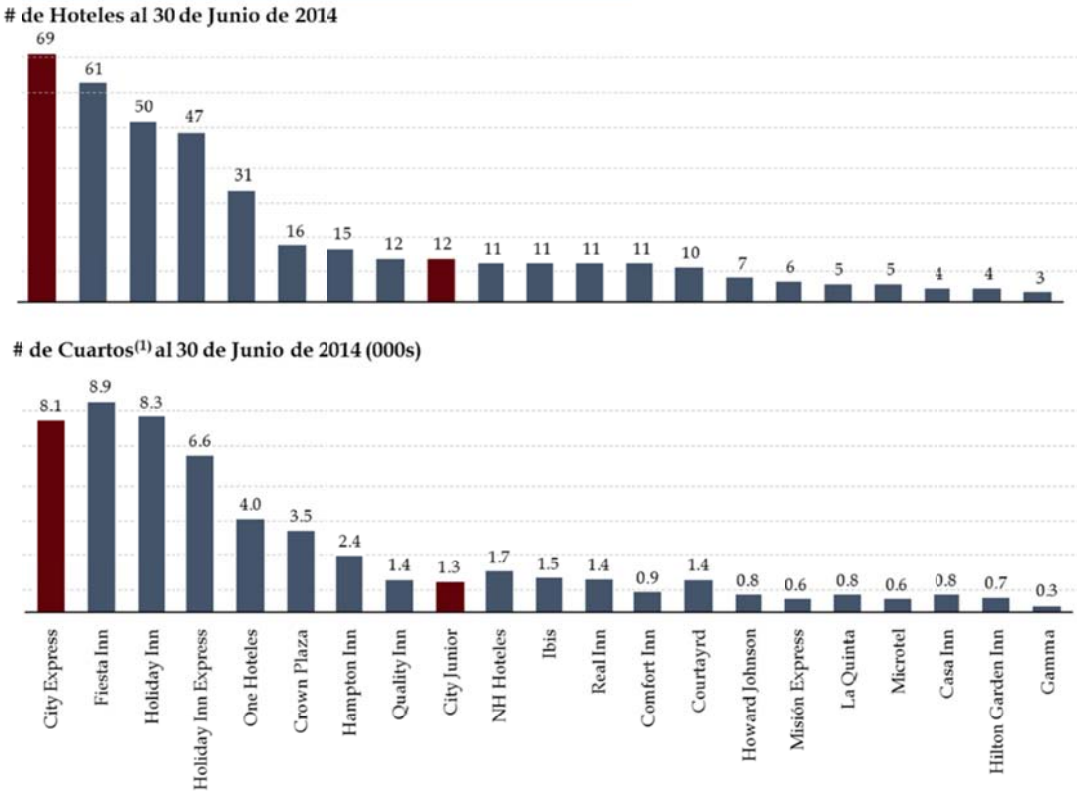
Competencia

El mercado en el que opera la Sociedad se caracteriza por una fuerte competencia. Las cadenas hoteleras con mayor presencia en México son Grupo Posadas e InterContinental Hotels Group (IHG), las cuales operan varias marcas que compiten con los hoteles de la Sociedad (incluyendo Fiesta Inn, y One, en el caso de Grupo Posadas; y Holiday Inn y Holiday Inn Express, por lo que respecta a IHG). Las cadenas hoteleras que operan en México cuentan con diversas marcas que están orientadas al mismo tipo de clientes, los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, que las opciones de alojamiento ofrecidas por la Sociedad. Los hoteles *City express* compiten con marcas tales como Microtel, Fairfield Inn y Sleep Inn. Los hoteles *City 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 30 de junio de 2014, Garden Inn (Hilton) tenía cuatro hoteles en operación, Comfort Inn (Choice) tenía once hoteles en operación, Ibis (Accor) tenía once hoteles en operación, Real Inn (Grupo Real Turismo) tenía once hoteles en operación, y One (Posadas) tenía treinta y un hoteles en operación.

La siguiente tabla muestra los hoteles pertenecientes a ciertas marcas que compiten con la Sociedad al 30 de junio de 2014.

Principales Marcas Hoteleras de Servicio Selecto y Limitado en México



Fuente: Información Pública, Páginas Web Corporativas, Anuncios de Prensa
(1) Estimado con base en información histórica sobre el número de cuartos por marca

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

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

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

Véase también la sección "Factores de riesgo—Riesgos relacionados con el negocio de 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."

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

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

Ley Antilavado

De conformidad con las Disposiciones Antilavado, la Sociedad está obligada a presentar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ciertos avisos, en relación con las Actividades Vulnerables (según dicho término se define en las Disposiciones Antilavado). Aunque por el momento solo estamos obligados a reportar ciertos actos, es posible que la Sociedad tenga que reportar otras actividades en el futuro. Véase la Sección "Factores de Riesgo - La Sociedad está obligada a cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y otras leyes aplicables debido a las actividades que desarrollamos".

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

Acciones Colectivas

El 29 de julio de 2010 se reformó el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos a fin de autorizar la posibilidad de entablar acciones colectivas en relación con demandas civiles en el fuero federal relacionadas con, entre otras materias, protección al consumidor y ambiental. En consecuencia, el 20 de agosto de 2011, se reformaron el Código Federal de Procedimientos Civiles, la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente a fin de incorporar el tratamiento de las acciones colectivas. Dichas reformas entraron en vigor el 1 de marzo de 2012 y, a la fecha del presente 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, seis de sus hoteles cuentan con el certificado LEED y otros ocho se encuentran en proceso de obtenerlo. La Sociedad también participó en el programa piloto de certificación de edificios verdes EDGE del IFC. Asimismo, la Sociedad ha obtenido en 27 hoteles la certificación de Turismo Responsable para con la Biósfera, un programa co-patrocinado por la UNESCO y el Instituto de Turismo

Responsable. Se espera que todos sus hoteles cuenten con la certificación del Programa de Turismo Responsable con la Biósfera para finales de 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 2011, la Sociedad celebró un contrato de coinversión con IHSG para servir como base de su expansión a Chile y, posteriormente, Perú. Durante el término del contrato, IHSG y la Sociedad han acordado invertir en forma coordinada.

La Sociedad evaluará estratégicamente la conveniencia de celebrar contratos de co-inversión en términos similares para así continuar con sus planes de expansión a otras regiones de Latinoamérica.

Respecto de cada hotel en coinversión, la Sociedad, mediante sus subsidiarias, acordó 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 30 de junio de 2014, la Sociedad contaba con un total de 2,345 empleados, de los cuales 2,009 estaban directamente involucrados en la operación de sus hoteles y 336 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" así como la sección "Factores de riesgo—Riesgos relacionados con el negocio de la Sociedad—Reformas a leyes fiscales federales en México podrían tener un efecto adverso en la condición financiera y resultados de operación de la Sociedad".

Información corporativa

La Sociedad actualmente es una sociedad anónima bursátil de capital variable y está constituida conforme a las leyes de México. Sus oficinas corporativas están ubicadas en Juan Salvador Agraz 69, Piso 12, Col. Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, 05348, México, D.F. El número de teléfono de dichas oficinas es el +(55) 5249-8050.

ADMINISTRACIÓN Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

La Sociedad está 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 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 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 el 13 de junio de 2013. En la fecha que se celebre la primera asamblea general ordinaria anual de accionistas después de haber trascurrido el segundo aniversario de la fecha del 13 de junio de 2013, 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 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)	62	2002	Harald Feldhaus Herrmann	71	2002
Armando J. García Segovia*	62	2002	Jorge García Segovia	56	2002
John Timothy Morris*	48	2011	Jonathan Harper	34	2013
Juan Luis Elek Klein*	70	2002	Carlos Bracho González	67	2002
Ricardo Maldonado Sosa*	67	2002	Stefan Ricardo Maldonado Sent	35	2010
Eduardo Raúl Azcárraga Pérez*	44	2002	Luis Emilio Azcárraga Pérez	47	2013
Francisco Andragnes*	42	2013	Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena	63	2013
Sergio del Valle Cantú*	44	2010	José Antonio Contreras Leyva	53	2010
José Ignacio Mariscal Torroella*	67	2013	Herbert Arturo de Sola Wright	66	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 el 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 Mexicano 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 director del área inmobiliaria de Compass Group para América Latina, es el administrador del Fondo Compass de Desarrollo y Renta Residencial de México, un fondo de arrendamiento residencial que fundó junto con Compass Group, y es director de Metro Buildings, una compañía enfocada en el desarrollo y administración de propiedades en renta en las principales áreas metropolitanas de América Latina y en Nueva York. El señor Andragnes se desempeñó anteriormente como el Director de Inversiones (Chief Investment Officer CIO) y Presidente del Comité de Inversiones de Prudential Real Estate Investors (PREI) para América Latina, y también fue consultor inmobiliario de Ernst & Young en Buenos Aires. En señor Andragnes también ha sido miembro de los Consejos de Administración de Paz Corp, S.A., una empresa desarrolladora de viviendas en Chile, Brasil y Perú, y de Ridge Trust un REIT privado con actividades en Estados Unidos y México, y ha sido consultor independiente para Pulte Homes Corporation. El señor Andragnes tiene vasta experiencia en el mercado inmobiliario de la región habiendo participado en más de 300 proyectos inmobiliarios en Mexico, Brasil, Argentina, Chile, Peru, Colombia y Estados Unidos. El señor Andragnes cuenta con una licenciatura en Administración de la Universidad de Buenos Aires, donde también se desempeñó como profesor adjunto, y con una maestría en Desarrollo Inmobiliario de la Universidad de Columbia.

Sergio del Valle Cantú. El señor del Valle es socio de WAMEX Private Equity desde 2001, una firma mexicana administradora de fondos de capital privado. El señor del Valle da seguimiento de ciertas compañías del portafolio de empresas promovidas, está a cargo de la operación de los fondos y de la relación con sus inversionistas. Actualmente es miembro del consejo de administración y comités de Hoteles City Express, KUA Mex Foods y Productos Medix y ha sido también miembro del consejo de otras empresas promovidas por los fondos de WAMEX. Previamente trabajó en las áreas de fusiones y adquisiciones así como de finanzas corporativas en Bankers Trust, adquirido por Deutsche Bank, en Grupo Televisa y en Operadora de Bolsa Serfin. Cuenta con estudios de posgrado en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) e ingeniería industrial de la Universidad Panamericana.

José Ignacio Mariscal Torroella. El señor Mariscal actualmente funge como Presidente Ejecutivo de Grupo Marhnos, 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 y un Comité de Planeación y Finanzas integrados cada uno por cuando menos tres miembros, y contará con un Comité de Nominaciones que también estará integrado por cuando menos tres miembros. De conformidad con lo

dispuesto por la LMV, los miembros de los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias tienen 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 la Sociedad cuenta con 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.

Los miembros de dicho comité son Jaime Enrique 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 son José Antonio Contreras Leyva, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez, José Ignacio Mariscal Torroella y Francisco Andragnes. 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

La Sociedad ha establecido un Comité de Planeación y Finanzas, cuyas responsabilidades incluyen 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;

- 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; y

- analizar y evaluar inversiones de capital distintas a las directamente relacionadas con el desarrollo de nuevos hoteles, adquisición de hoteles existentes o participaciones minoritarias en hoteles existentes.

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

La Sociedad ha 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 MDyE para los hoteles de la Sociedad.

Comité de Compensaciones

La Sociedad ha 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.

Nombre	Edad	Cargo	Año en el que comenzó sus funciones con la Sociedad
Luis Eduardo Barrios Sánchez	62	Director General	2002
Francisco Javier Arce Gándara	52	Director de Desarrollo	2002
Roberto Palacios Prieto	40	Director de Finanzas y Administración	2006
Rogelio Avendaño Martínez	51	Director de Operaciones	2003
Blanca Aidee Herrera Colmenero	50	Director Comercial y Servicios de Franquicia	2002
Francisco José Fabregat Ramírez	48	Director de Tecnología de Información	2002

Nombre	Edad	Cargo	Año en el que comenzó sus funciones con la Sociedad
Abelardo Loscos Nahoul	37	Director de Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas	2011

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 Mexico.

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 Empresas 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.

Abelardo Loscos Nahoul — Director de Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas. El señor Loscos se incorporó a Hoteles City en 2011 y está a cargo de las funciones de finanzas corporativas, administración de riesgos y relación con inversionistas, reportando a la Dirección de Finanzas y Administración. Antes de incorporarse a la Sociedad, fue Vicepresidente en HSBC en el área de Global Banking en México y trabajó en el departamento de banca de inversión de Goldman, Sachs & Co enfocado en Latinoamérica y principalmente en México. El señor Loscos 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 el IESE, Escuela de Negocios de la Universidad de Navarra.

Remuneraciones de los consejeros y directivos relevantes

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 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 $37.1 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, Col. Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, 05348, 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 un total de 6,517,092 de las acciones nominativas, ordinarias, Serie Única, de libre suscripción y sin valor nominal, de las cuales 1,558,023 Acciones han sido íntegramente pagadas y han sido liberadas a los suscriptores correspondientes y 4,959,069 se encuentran pagadas parcialmente y 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 junio de 2013, 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. A la fecha de este prospecto se han pagado y liberado las acciones correspondientes al primer aniversario de la oferta pública inicial de Acciones 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.

Auditores externos

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

Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., son los auditores externos de la Sociedad desde 2010. En los últimos 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 31 de agosto de 2014 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.

	Acciones antes de la Oferta Global		Acciones a ser vendidas en la Oferta Global		Acciones después de la Oferta Global	
Nombre del accionista	Número	%	Número	%	Número	%[4]
Vaarn BVBA (Afiliada de Morgan Stanley)[6]	24,593,431	8.94%	0	0%	24,593,431	6.56%
Jardenne Corporation, S.á.r.L. (Afiliada de Morgan Stanley)[6]	11,958,545	4.35%	0	0%	11,958,545	3.19%
IFC (directa o indirectamente)[1]	25,552,320	9.29%	-	-	25,552,320	6.81%
Afiliadas de Wamex[2]	9,625,958	3.50%	-	-	9,625,958	2.57%
Miembros del Consejo de Administración y Directivos Relevantes[3]	47,218,961	17.12%	-	-	47,218,961	12.59%
Total	118,949,215	43.24%[5]	0	0%	118,949,215	31.72%

(1) Incluye acciones propiedad de ALAC (Belgium) Holding Company, N.V. y el IFC. IFC ha otorgado ciertos créditos a algunas subsidiarias de la Sociedad. Ver "Operaciones con Partes Relacionadas."

(2) Incluye acciones detentadas por Wamex Participaciones, S.A.P.I. de C.V., Multinational Industrial Fund II LP y CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple) como fiduciario, quienes votan sus acciones conjuntamente.

(3) Incluye acciones detentadas directa o indirectamente por los señores Luis Eduardo Barrios Sánchez, Juan Luis Elek Klein, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez, Luis Emilio Azcárraga Pérez, Jorge García Segovia, Armando J. García Segovia y Stefan Ricardo Maldonado Sent, Herbert de Sola Wright y acciones emitidas de acuerdo con el Contrato de Suscripción de Acciones. Ver "Administración y Prácticas Societarias--Convenios de Suscripción de Acciones". Cada uno de los miembros del consejo mantiene un porcentaje mayor al 1% del capital social de la Sociedad.

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

(5) El 56.76% de la tenencia accionaria restante está distribuido entre diversos accionistas, incluyendo el gran público inversionista, y salvo por las personas referidas en la presente tabla, ningún otro accionista detenta individualmente más del 5% de las acciones representativas del capital social de la Sociedad. Asimismo, no existe directa o indirectamente una persona física que sea considerada como principal accionista beneficiario ni ejerza control o poder de mando de la Sociedad.

(6) En la fecha de determinación del precio, Vaarn BVBA y Jardenne Corporation, S.á.r.L. decidieron no vender sus acciones en la Oferta Global.

Convenio de Liquidez

Todos los accionistas de la Sociedad (incluyendo a los directivos relevantes de la Sociedad), previo a la oferta pública inicial de acciones de la Sociedad, han celebrado un convenio denominado *Liquidity Agreement* (el "Convenio de Liquidez"), 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 son titulares (las "Acciones Restringidas") por un periodo de 780 días a partir de la oferta pública inicial de Acciones de la Sociedad. Conforme al Convenio de Liquidez, cada seis meses a partir de la oferta pública inicial de Acciones de la Sociedad se han liberado y se continuarán liberando 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. Desde el 30 de agosto de 2014, 89,473,914 de las Acciones Restringidas están sujetas a los términos del Convenio de Liquidez. 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, tal como la presente Oferta Global; 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 US$30.0 millones, 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, desde la oferta pública inicial, tienen 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. Con fecha 22 de mayo de 2013, la Sociedad celebró una asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas con el objeto de aprobar una nueva reforma total de sus estatutos sociales para cumplir con los requisitos establecidos por la LMV con respecto a las sociedades cuyas acciones se cotizan entre el público; y adoptó el régimen de una sociedad anónima bursátil de capital variable (S.A.B. 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, 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, Col. Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, 05348, México, D.F. El número de teléfono de dichas oficinas es el +52 (55) 5249-8050.

Capital social

En virtud de que la Sociedad es una sociedad de capital variable, su capital social debe tener una parte mínima fija y puede tener una parte variable.

En este sentido y desde el 30 de junio de 2011, el capital social ha sido aumentado (i) con fecha 10 de abril de 2013 en la cantidad de $2,648,373,877 mediante la emisión de 40,989,509 acciones (mismas, que fueron reclasificadas en 122,968,527 acciones por virtud del Split de 3 a 1 acordado mediante asamblea de accionistas del 22 de mayo de 2013), mismo que fue llevado a cabo a efecto de cubrir las acciones necesarias para la oferta pública inicial de la Sociedad, cierto plan de suscripción de acciones y la inversión de ciertos accionistas de las subsidiarias de la Sociedad en el capital social de la Sociedad; en la inteligencia que 33,111,379 de dichas acciones fueron canceladas por no ser suscritas y pagadas conforme a la oferte pública inicial o la inversión de los accionistas de nuestras subsidiarias; y (ii) con fecha 23 de abril de 2014, en la cantidad de $52,459,520 por concepto de capitalización de prima, por lo que no implicó la emisión de acciones adicionales.

A la fecha de este prospecto, el capital social en circulación de la Sociedad está representado por 275,111,459 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 275,111,159 acciones corresponden a la parte variable. 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 375,111,459 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.

Asimismo, se hace constar que a la fecha del presente prospecto, existe una porción del capital social íntegramente suscrito y parcialmente pagado representado por 4,959,069 acciones, de las cuales el monto pendiente de pago es por el total de $46,380,133.70, por lo que el valor teórico de suscripción de esas acciones se realiza a un descuento respecto del precio de colocación de las acciones objeto de la Oferta

Global. Las acciones pagadas parcialmente se encuentran afectadas a un fideicomiso de administración, para mayor información véase las Secciones "Principales Accionistas y Accionistas Vendedores" así como "Administración y Prácticas Societarias - Convenios de Suscripción".

Derechos de voto y asambleas de accionistas

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

De conformidad con los estatutos sociales de la Sociedad, las asambleas de accionistas pueden ser generales o especiales, y las generales serán ordinarias o extraordinarias. Son asambleas ordinarias las que se reúnen para tratar cualquier asunto que no esté reservado a la asamblea extraordinaria. La Sociedad debe celebrar una asamblea ordinaria cuando menos una vez al año, dentro de los 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. 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 tiene sus acciones inscritas 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 acciones 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 por cada 10.0% de tenencia accionaria;

- 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.

De conformidad con la legislación mexicana, la CNBV podrá, en ciertos casos, cancelar el registro de nuestras acciones ante el RNV.

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 celebró 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 36,217,392 Acciones de la Oferta Nacional, y hasta 5,432,608 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 63,782,608 Acciones, y hasta 9,567,392 Acciones que corresponden a la Opción de Sobreasignación Internacional.

Los Accionistas Vendedores decidieron no enajenar sus Acciones como parte de la Oferta Global. Al no concretarse la Oferta Secundaria Nacional, ni la Sociedad, ni los Accionistas Vendedores recibieron recurso alguno derivado de la misma.

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 los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Subcolocadores en la Oferta Nacional:

Intermediarios	Número de Acciones	%
Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	8,500,000	20.4%
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex	16,600,000	39.9%
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC	2,050,000	4.9%
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	14,500,000	34.8%
Total:	41,650,000	100.0%

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, fondos 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 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 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 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.

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

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 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 los Intermediarios Colocadores Líderes en México hayan recibido de los asesores legales independientes de la Emisora, 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, 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 los Intermediarios Colocadores Líderes en México hayan 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 los Intermediarios Colocadores Líderes en México hayan 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 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 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 los Intermediarios Colocadores Líderes en México no pudieren 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 sus derechos 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 de Grupo Financiero Banamex y a los Intermediarios Internacionales, a través de Morgan Stanley & Co. LLC, una opción para adquirir hasta 5,432,608 Acciones y hasta 9,567,392 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 de 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 de 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 hubiere 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 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 podrá 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 Morgan Stanley & Co. LLC 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 ejercerse la opción de sobreasignación, 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.

La Emisora se obligará a observar, y a hacer que sus directores relevantes mencionados en este prospecto, observen lo siguiente: (a) que durante un periodo de 90 (noventa) 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 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 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.

OTROS VALORES

Las Acciones representativas del capital de la Sociedad están inscritas en el RNV y se cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "HCITY." El 31 de diciembre de 2013, el precio de cierre de las Acciones de la Sociedad en la BMV fue de $22.00 por acción y al 30 de junio de 2014 fue de $23.43 por acción.

La Sociedad ha cumplido oportunamente con sus obligaciones de divulgación de información de eventos relevantes, así como con la presentación de la información jurídica y financiera requerida por las disposiciones aplicables.

La Sociedad está obligada a proporcionar a la CNBV y a la BMV la información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica a que se refieren los artículos 33, 34 y demás relativos de la Circular Única. Desde la inscripción de sus Acciones en el RNV, la Sociedad ha entregado en forma completa y oportuna la información requerida por las autoridades regulatorias de la materia.

La Sociedad se encuentra al corriente en la entrega de toda la información jurídica, operativa, administrativa y financiera que está obligada a entregar, en virtud de que las Acciones de la Sociedad se encuentran inscritas en el RNV, y cotizan en la BMV. La Sociedad ha entregado información al público inversionista a través de la BMV de manera anual y de manera trimestral, que incluye los informes presentados a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas que aprueba los resultados del ejercicio anterior, los acuerdos de las sesiones del Consejo de Administración, la información de carácter trimestral, la información sobre operaciones del fondo de recompra y avisos de eventos relevantes.

Aparte de las Acciones, la Sociedad no ha emitido otros valores en México o en cualquier otro mercado.

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 y www.bmv.com.mx, así como en la página web de la Sociedad, 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, Col. Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, 05348, México, D.F.
Atención: Abelardo Loscos Nahoul
Teléfono: +(55) 5249-8050
Correo electrónico: aloscos@hotelescity.com

FORMADOR DE MERCADO

A partir del 10 de Septiembre de 2013 la Sociedad contrató a UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero como Formador de Mercado con un contrato de vigencia anual. Dicho contrato se renovó en el mes de septiembre de 2014 por un periodo de doce meses adicionales.

Los valores que operó el Formador de Mercado son:

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

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

1. Mantener una presencia operativa continua sobre los Valores durante cada Sesión de Remate del Mercado de Capitales administrado por la BMV en tanto el presente Contrato se encuentre en vigor.
2. Tener una permanencia en los corros de la BMV del 80%.
3. El mínimo de posturas será de $150,000.00 M.N.
4. Un diferencial máximo de hasta el 2.0% entre posturas de compra-venta.

A continuación se presenta una tabla sobre el impacto del Formador de Mercado desde el inicio de operaciones hasta el 31 de agosto de 2014:

Estadísticas de Liquidez

	Volumen Promedio Diario Mensual		Volumen Promedio Diario Acumulado Desde OPI	
Periodo	**Mes**	**Variación (%)**	**Mes**	**Variación (%)**
Septiembre 2013	140,618	-35.6%	612,609	-19.8%
Octubre 2013	172,057	22.4%	508,148	-17.1%
Noviembre 2013	148,203	-13.9%	465,609	-8.4%
Diciembre 2013	376,677	154.2%	450,733	-3.2%
Enero 2014	130,295	-65.4%	406,395	-9.8%
Febrero 2014	207,479	59.2%	385,163	-5.2%
Marzo 2014	115,984	-44.1%	357,973	-7.1%
Abril 2014	137,026	18.1%	337,703	-5.7%
Mayo 2014	471,276	243.9%	349,439	3.5%
Junio 2014	206,253	-56.2%	337,905	-3.3%
Julio 2014	140,536	-31.9%	339,019	0.3%
Agosto 2014	471,820	335.7%	349,809	3.2%

En términos generales, el impacto de contar con los servicios del formador de mercado, incluye, entre otros que:

- Promover el aumento del 235.5% en el volumen promedio diario de operación de los títulos de la Sociedad de septiembre 2013 a agosto 2014, pasando de 140,618 a 471,820 títulos negociados promedio diariamente.
- La Sociedad estima que los servicios del Formador de Mercado han promovido que las operaciones de las acciones de la Sociedad se hayan incrementado en 52.9%al pasar de 85

operaciones promedio diarias en 2013 a un total de 130 operaciones promedio diarias durante 2014.

- La Sociedad ha mejorado su posición en el Índice de bursatilidad de la BMV en 4 lugares desde septiembre 2013 a agosto de 2014.

Desde la contratación del Formador de Mercado los diferenciales máximos entre los precios de venta y compra permitidos según la regulación de la BMV no superaron el 2%.

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)	Vaarn BVBA y Jardenne Corporation S.à. r.l.,

Por los Intermediarios Colocadores Líderes en México:

Edgar Trueba Paz y Puente	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.
Yamur Severiano Muñoz Gómez Santiago Cerrilla Ysita	HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.
Armando Álvarez Ruíz	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

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 Montaño 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, Col. Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, 05348, México, D.F., o bien, llamando al teléfono +(55) 5249- 8050 o escribiendo a la dirección de correo electrónico 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 Falk 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 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, 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
HCE-FO

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 Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del 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, 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

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública 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.

Nuestra representada ha participado con la Emisora, en la definición del precio de las acciones materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la Compañía, 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, 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.

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

Yamur Severiano Muñoz Gomez
Apoderado

Santiago Cerrilla Ysita
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.

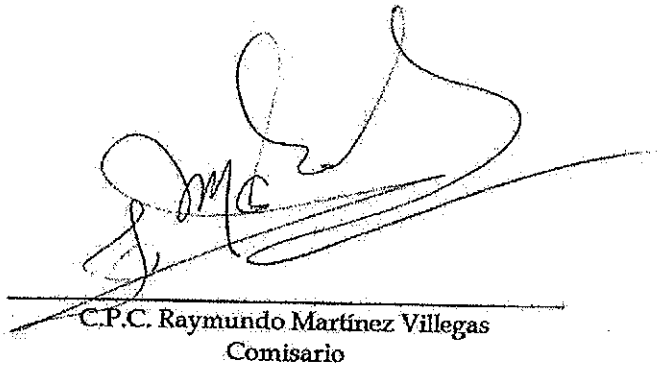
Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las acciones materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Sociedad el sentido y alcance de las responsabilidades que 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 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, 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 los informes que se incluyen en el prospecto y manifiesta bajo protesta de decir verdad que son los mismos que rindió ante las asambleas de accionistas correspondientes, 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.B. de C.V. (la "Emisora") y subsidiarias al 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 el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, que contiene el presente prospecto de colocación fueron dictaminados con fecha 5 de abril de 2013, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIAs"). Asimismo, los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y por los años que terminaron en esas fechas, que contiene el presente prospecto de colocación fueron dictaminados con fecha 28 de febrero de 2014, de acuerdo con las NIAs. Asimismo, los estados financieros consolidados condensados intermedios (no auditados) al 30 de junio de 2014 y por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2014 y 2013, que contiene el presente prospecto de colocación fueron revisados con fecha 15 de agosto de 2014, de acuerdo con la Norma Internacional de Compromisos de Revisión 2410, *Revisión de Información Financiera Intermedia Realizada por el Auditor Independiente de la Entidad.*

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

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el prospecto de colocación que no provenga de los estados financieros dictaminados o revisados.

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-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.

Jean Michel Enríquez Dahlhaus
Socio

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.

Jardenne Corporation S.à.r.l.

Carlos Obregón Rojo
Apoderado

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.

Vaarn BVBA

Carlos Obregón Rojo
Apoderado