



Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.

Av. Prolongación Paseo de La Reforma No. 1015, Torre A, Piso 10
Colonia Santa Fe Cuajimalpa
05348, Ciudad de México

Clave de Cotización: POSADAS

15 de agosto de 2017

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA

De conformidad con el artículo 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores (“**LMV**”), y del artículo 35 y el Anexo P de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las “**Disposiciones**”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“**CNBV**”), Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. (“**Grupo Posadas**”, la “**Compañía**” o la “**Sociedad**”) informa a sus accionistas y al público inversionista sobre (i) la reorganización interna de la estructura corporativa de la Compañía y sus subsidiarias (las “**Subsidiarias**”) y (ii) la compraventa de ciertos activos (los “**Activos**”) respecto del hotel conocido como Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún (el “**Hotel FACC**”), todos propiedad de Grupo Posadas, y el arrendamiento del hotel por parte de la Compañía como arrendataria (la “**Arrendataria**”).

BREVE RESUMEN DE LA REESTRUCTURACIÓN

La reestructuración societaria que se describe en el presente folleto informativo (el “**Folleto Informativo**”) consiste en 2 operaciones distintas, por un lado en (i) la reorganización interna de la estructura corporativa de ciertos negocios, y por el otro en (ii) la compraventa de los Activos respecto del Hotel FACC propiedad de Grupo Posadas y el arrendamiento del Hotel FACC por parte de la Compañía como Arrendataria.

Se destaca que en la reorganización interna de la estructura corporativa de Grupo Posadas (la “**Reorganización Interna**”) no participará sociedad alguna que actualmente no sea subsidiaria directa o indirecta de la Compañía, y en aquellas sociedades que exista participación minoritaria de terceros, se contempla que dichos terceros no adquirirán intereses sobre sociedades o activos sobre los que actualmente no tengan interés o participación. Por esta razón, los activos y operaciones consolidados de Grupo Posadas como grupo corporativo no sufrirán cambios sustanciales con posterioridad a la Reorganización Interna. En este sentido, Grupo Posadas realizará una serie de movimientos corporativos que involucran únicamente Subsidiarias controladas, directa o indirectamente, por la Compañía (es decir sociedades donde Grupo Posadas posee el 51% o más del capital social). La Reorganización Interna no representará la incursión de la Compañía en una nueva línea de negocio, y de ninguna manera afectará la existencia o personalidad jurídica de Grupo Posadas como Sociedad Anónima Bursátil, ni afectará de manera alguna los productos y servicios que la Compañía ofrece a sus clientes. La Reorganización Interna tampoco afectará a la fuerza laboral de la Compañía. El objetivo que se persigue con la Reorganización Interna es reducir y eficientar la estructura corporativa de la Compañía. En términos generales, serán 4 los sectores operativos de la Compañía cuya estructura corporativa interna sufrirá cambios: (i) la estructura corporativa para la venta de membresías de tiempo compartido del Fiesta Americana Vacation Club y Live Aqua Residence Club (antes The Front Door), así como el producto de Kívac; (ii) la nómina corporativa, (iii) la operación de nuestra actual agencia de viajes virtual (Globo Go); y (iv) la simplificación del régimen de control de compañías Subsidiarias y la reducción de Subsidiarias sin operación.

Por el número de Subsidiarias que la Reorganización Interna involucra, se llevará a cabo en una multiplicidad de pasos sucesivos. Se debe tener en cuenta que por la misma complejidad y extensión de los movimientos corporativos que se pretenden realizar, la descripción que se presenta en este Folleto Informativo puede variar significativamente con el tiempo. Aunque no es posible determinar una fecha en la que se concluirán todos los movimientos de la Reorganización Interna, Grupo Posadas estima se logrará antes de que concluya el ejercicio social en curso. Grupo Posadas informará al público inversionista y a sus accionistas, por los medios establecidos de conformidad con la legislación y disposiciones aplicables, del progreso de la Reorganización Interna que se detalla en este Folleto Informativo.

Asimismo, como parte de la Reorganización Interna se aprobará una modificación del objeto social de Grupo Posadas a fin de ampliarlo para abarcar, entre otras cosas, las operaciones de agencia virtual de viajes (Globo Go) y de venta y comercialización de boletos de transportación terrestre, marítima y aérea que efectúan ciertas Subsidiarias que participan en la Reorganización Interna.

La operación de compraventa y arrendamiento de los Activos y del Hotel FACC (la **Operación de Compraventa y Arrendamiento**) consistirá en (i) la compraventa de Activos respecto del Hotel FACC, incluyendo el terreno, construcciones y principales bienes muebles que lo conforman, propiedad de Grupo Posadas al Fideicomiso F/1596 de fecha 31 de julio de 2012 en el que actúa como fiduciario Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca múltiple, División Fiduciaria (**FibraHotel**), el **Comprador** o el **Arrendador**), y (ii) la celebración, como obligación bajo el contrato de compraventa, de un contrato de arrendamiento de inmueble y activos del Hotel FACC celebrado por Grupo Posadas en su calidad de arrendataria y FibraHotel en su calidad de arrendador.

El Comprador adquirirá el terreno y construcciones donde se ubica el Hotel FACC, junto con lo que de hecho y por derecho le corresponda, todos aquellos accesorios, muebles, mobiliario, equipo, maquinaria, vehículos, y otros bienes muebles (junto con cualesquiera garantías de los mismos en la medida en que las mismas sean transferibles) ubicados en el Hotel FACC, y otros activos relacionados con el Hotel FACC que se describen en mayor detalle en la Sección B.2.1 del presente Folleto Informativo, de parte de Grupo Posadas mediante la celebración de un contrato de compraventa (el **Contrato de Compraventa**) sujeto a plazo, condiciones suspensivas y al perfeccionamiento de la compraventa mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. El precio total de los Activos bajo el Contrato de Compraventa será la cantidad de \$2,892,000,000.00 (dos mil ochocientos noventa y dos millones de pesos 00/100 M.N.).

Asimismo, como parte de la Operación de Compraventa y Arrendamiento, como obligación bajo el Contrato de Compraventa, Grupo Posadas (como arrendataria) y FibraHotel (como arrendador) celebrarán un contrato de arrendamiento de inmueble y activos del Hotel FACC (el **Contrato de Arrendamiento**). La celebración del Contrato de Arrendamiento es un motivo determinante para la celebración del Contrato de Compraventa.

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS

Debido a que la Reorganización Interna será una reestructuración corporativa meramente interna, los movimientos corporativos que al respecto se detallan en este Folleto Informativo no tendrán efecto alguno sobre las acciones de Grupo Posadas en su valor ni sobre los derechos inherentes de las mismas. Tampoco afectarán los productos y servicios que Grupo Posadas ofrece a sus clientes, ni modificarán la cantidad de activos de los que ésta es propietaria, sus pasivos o razones financieras relacionadas o del número de hoteles que opera.

En referencia a la Operación de Compraventa y Arrendamiento, la operación tendrá el efecto de disminuir los activos fijos de Grupo Posadas, y simultáneamente aumentar el efectivo disponible por el depósito del producto de la venta de los Activos. Adicionalmente dicha venta causará los impuestos correlativos en este tipo de operaciones. El arrendamiento del Hotel FACC será un arrendamiento operativo sin impacto significativo en las cifras de Grupo Posadas.

Cualquier aclaración en relación con este Folleto Informativo deberá dirigirse al Departamento de Relaciones con Inversionistas. El Departamento podrá ser localizado en las oficinas de Grupo Posadas que están localizadas en la dirección arriba transcrita. De igual manera, podrá contactarse en el teléfono (55) 5326 6757 o en el correo electrónico gerardo.deprevoisin@posadas.com.

Este Folleto Informativo también se encuentra disponible en el sitio web de Grupo Posadas en www.posadas.com y en la página correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores (“**BMV**”) www.bmv.com.

Las acciones representativas del capital social de Grupo Posadas están inscritas en el Registro Nacional de Valores y cotizan en la BMV. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración ni convalida actos que, en su caso, hubieran sido realizados en contravención de las leyes.

ÍNDICE

	Pag. #
A.REORGANIZACIÓN INTERNA DE LA ESTRUCTURA CORPORATIVA	3
A.1 RESUMEN EJECUTIVO	3
A.1.1 Breve descripción de la Reestructuración de 2016	3
A.1.2 Descripción de la Reorganización Interna objeto de este Folleto Informativo	6
A.2 INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN	8
A.2.1 Descripción detallada de la operación	8
A.2.2 Objetivo de la transacción.....	11
A.2.3 Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la operación	11
A.2.4 Fecha de aprobación de la operación	11
A.2.5 Fecha de canje de las acciones	12
A.2.6 Tratamiento contable de la operación	12
A.2.7 Consecuencias fiscales de la operación	12
A.3 INFORMACIÓN RESPECTO DE LAS PARTES DE LA OPERACIÓN	14
A.4 FACTORES DE RIESGO	17
A.5 INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA Y COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA.....	19
A.5.1 Información financiera seleccionada	19
A.5.2 Comentarios de la administración sobre resultados de operación e información financiera.....	19
B.OPERACIÓN DE COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO	20
B.1 RESUMEN EJECUTIVO	20
B.1.1 Breve descripción de los participantes.....	20
B.1.2 Aspectos relevantes de la operación	20
B.2 INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN	21
B.2.1 Descripción detallada de la operación	21
B.2.2 Objetivo de la operación	24
B.2.3 Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la operación	24
B.2.4 Fecha de aprobación de la operación	25
B.2.5 Fecha de canje de las acciones	25
B.2.6 Tratamiento contable de la operación	25
B.2.7 Consecuencias fiscales de la operación	26
B.3 INFORMACIÓN RESPECTO DE LAS PARTES DE LA OPERACIÓN	26
B.4 FACTORES DE RIESGO	27

B.5	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA Y COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA.....	30
B.5.1	Información financiera seleccionada	30
B.5.2	Comentarios de la administración sobre resultados de operación e información financiera.....	33
C.	DOCUMENTOS PÚBLICOS.....	34
D.	PERSONAS RESPONSABLES	35
E.	ANEXOS.....	36

A. REORGANIZACIÓN INTERNA DE LA ESTRUCTURA CORPORATIVA

A.1 RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se presenta una breve descripción de la primera operación de reestructura societaria objeto de este Folleto Informativo relativa a la Reorganización Interna de Grupo Posadas. Por lo mismo, no contiene, toda la información que pudiera ser relevante para ésta. Para poder tener más información sobre la Reorganización Interna es necesario que el público inversionista consulte la Sección A.2 del presente Folleto Informativo. Asimismo, es necesario que el público inversionista consulte los informes y las actualizaciones que Grupo Posadas emitirá de tiempo en tiempo respecto de las posibles modificaciones al plan de Reorganización Interna aquí descrito o a la culminación de los movimientos corporativos que se detallan en el cuerpo de este Folleto Informativo, así como la información que la Compañía presenta habitualmente en términos de las disposiciones normativas aplicables. Finalmente, es necesario que el público inversionista consulte el Reporte Anual de Grupo Posadas, con el fin de conocer más a detalle las operaciones y estructura de la Compañía; el informe anual puede ser consultado en www.bmv.com.

La información contenida en el presente Folleto Informativo complementa la información presentada en la Declaración de Información sobre Reestructuración Societaria de fecha 25 de febrero de 2016 respecto de la reorganización interna de la estructura corporativa de ciertos negocios de Grupo Posadas (la "**Reestructuración de 2016**").

Por el número de Subsidiarias que engloba esta Reorganización Interna, a continuación se describe a Grupo Posadas como parte central de la operación de reestructura y únicamente se listan las Subsidiarias participantes en la reestructura, ya sea como empresas fusionantes o fusionadas.

A.1.1 Breve descripción de la Reestructuración de 2016

A.1.1.1 Breve descripción de los participantes en la Reestructuración de 2016

A.1.1.1.1) Grupo Posadas

Grupo Posadas es una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable que se constituyó bajo el nombre de "Promotora Mexicana de Hoteles, S.A. de C.V." el 18 de abril de 1967. Posteriormente, en 1992 cambió de denominación de la sociedad a Grupo Posadas, S.A. En 2006, Grupo Posadas, ajustó sus estatutos a lo previsto por la entonces nueva LMV, fecha desde la cual adoptó el régimen de sociedad anónima bursátil de capital variable. Las acciones de Grupo Posadas están listadas en la BMV desde 1992. Todas las acciones suscritas y pagadas de la Sociedad son ordinarias, nominativas, con derecho a voto.

Las principales actividades de Grupo Posadas y sus Subsidiarias son la construcción, adquisición, arrendamiento, promoción, operación y administración de hoteles que operan principalmente bajo las marcas comerciales: Live Aqua, Live Aqua Boutique Resort, Grand Fiesta Americana, The Exploreal, Fiesta Americana, Live Aqua Residence Club (LARC), Fiesta Americana Vacation Villas, Fiesta Inn, Fiesta Inn Loft, Gamma y One Hotels, de los cuales al 31 de diciembre del 2016, 15 son propios, 118 propiedad de terceros y administrados por Grupo Posadas, 13 son arrendados y 6 franquiciados.

En 1999 se incursionó en el negocio de venta de tiempo compartido bajo el nombre comercial de "Club Vacacional", actualmente Grupo Posadas administra dicho negocio a través

de dos productos: Fiesta Americana Vacation Club y Live Aqua Residence Club (antes The Front Door), respecto de *resorts* ubicados en Los Cabos, Baja California Sur; Cancún, Cozumel y Kohunlich, Quintana Roo; en Acapulco, Guerrero; y en Puerto Vallarta, Jalisco, y para su operación cuenta con alianzas con Hilton Grand Vacation Club, con Resort Condominiums International (RCI), y The Registry Collection.

Por lo que hace a las líneas de negocios no necesariamente vinculadas al sector hotelero, la Compañía provee servicios de contacto a clientes (*call center*), y servicios administrativos compartidos, entre otros.

La Compañía publica información corporativa, financiera y operativa periódicamente, misma que puede ser consultada en la página de la BMV (www.bmv.com), o en la página de la Compañía (www.posadas.com).

A.1.1.1.2) Empresas que participaban en la Reestructuración de 2016 como empresas fusionantes

- Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.
- Posadas de Latinoamérica, S.A. de C.V.
- Inmobiliaria del Sudeste, S.A. de C.V.

A.1.1.1.3) Empresas que participaban en la Reestructuración de 2016 como empresas fusionadas

- Gran Operadora Posadas, S.A. de C.V.
- Promotora Inmobiliaria Hotelera, S.A. de C.V.
- Controladora de Acciones Posadas, S.A. de C.V.
- Promotora Posadas, S.A. de C.V. (anteriormente Promotora del Caribe, S.A.)
- Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V.
- Corporativo Prohoca, S.A. de C.V.
- Fiesta Vacation, S.A. de C.V.
- Hoteles y Villas Posadas, S.A. de C.V.
- Asesores Administrativos Los Cabos, S.A. de C.V.
- Inmobiliaria Administradora del Bajío S.A. de C.V.
- Servicios Administrativos Posadas, S.A. de C.V.
- API LA, S.A. de C.V.
- API PM, S.A. de C.V.
- API FA, S.A. de C.V.
- Axioma Demostrado, S.L.
- Posadas Venture, B.V., en proceso de fusión con Axioma Demostrado, S.L.
- Servicios Gerenciales Posadas, S.A. de C.V.

A.1.1.1.4) Aspectos relevantes de la Reestructuración de 2016

La Reestructuración de 2016 consistía en la reorganización corporativa de ciertos negocios de Grupo Posadas. Grupo Posadas buscaba realizar una serie de movimientos corporativos que involucraban solamente Subsidiarias controladas directa o indirectamente por la Compañía cuyas acciones eran, en su gran mayoría, propiedad al 100%. La Reestructuración de 2016 involucraba preponderantemente fusiones y transmisiones de activos siempre entre las mismas Subsidiarias de la Compañía o entre Grupo Posadas y sus Subsidiarias.

En general, eran 4 los sectores operativos de la Compañía cuya estructura corporativa interna sufriría cambios: (i) la estructura corporativa para la venta de membresías de tiempo compartido del Fiesta Americana Vacation Club y Live Aqua Residence Club (antes The Front Door), así como el producto de Kívac; (ii) la estructura corporativa de la operación de los hoteles propios y arrendados, incluyendo el personal que prestaba sus servicios en los mismos (iii) la estructura corporativa de la administración de la tesorería de la Compañía, y (iv) la simplificación del régimen de control de compañías Subsidiarias y la reducción de compañías Subsidiarias sin operación.

El objetivo que se perseguía con la Reestructuración de 2016 era continuar con la reducción del número de Subsidiarias que la Compañía controlaba y hacer más eficiente la administración, operación y control de Grupo Posadas, eliminar operaciones intercompañías y los costos corporativos recurrentes que implicaba su mantenimiento, así como reubicar negocios del actual y futuro desarrollo en la estructura corporativa.

Grupo Posadas continuaba teniendo una cantidad considerable de Subsidiarias que duplicaban funciones dentro de su estructura corporativa o que, simplemente, habían dejado de presentar operaciones ya sea frente a terceros o dentro de la Compañía misma. En virtud de lo anterior, la Reestructuración de 2016 involucraba sustancialmente fusiones y transmisiones de activos mayoritariamente entre las mismas Subsidiarias de la Compañía o entre Grupo Posadas y sus Subsidiarias. Las diferentes adquisiciones de activos y fusiones tenían la función de consolidar en una sola compañía, o en menor número de Subsidiarias, las funciones que se duplicaban con la existencia de múltiples Subsidiarias, y reducir en un menor número de Subsidiarias activas aquéllas que ya no tenían operaciones.

Debido a que era una reestructuración corporativa meramente interna, los movimientos corporativos que se buscaba llevar a cabo en la Reestructuración de 2016 de ninguna manera afectaban los servicios y productos que Grupo Posadas ofrecía a sus clientes, ni modificaban la cantidad de activos de los que ésta era propietaria, los pasivos o razones financieras relacionadas, o el número de hoteles que operaba la Compañía. Por esta razón, los activos y operaciones consolidados de Grupo Posadas como grupo corporativo, así como los pasivos directos o contingentes frente a terceros, no sufrirían cambio alguno con posterioridad a la Reestructuración de 2016. De igual manera, los derechos y obligaciones de los accionistas de Grupo Posadas permanecerían sin cambio alguno con posterioridad a la reestructuración societaria. En el mismo sentido, la fuerza laboral de Grupo Posadas no se vería afectada por esta reestructura.

A.1.1.1.5) Estatus actual de la Reestructuración de 2016

A continuación se enlistan las empresas que participaron efectivamente en la Reestructuración de 2016.

A.1.1.1.6) Empresas que participaron efectivamente en la Reestructuración de 2016 como empresas fusionantes

- Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.
- Posadas de Latinoamérica, S.A. de C.V.

A.1.1.1.7) Empresas que participaron efectivamente en la Reestructuración de 2016 como empresas fusionadas

- Gran Operadora Posadas, S.A. de C.V.
- Promotora Inmobiliaria Hotelera, S.A. de C.V.
- Controladora de Acciones Posadas, S.A. de C.V.
- Promotora Posadas, S.A. de C.V. (anteriormente Promotora del Caribe, S.A.)
- Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V.
- Corporativo Prohoca, S.A. de C.V.
- Fiesta Vacation, S.A. de C.V.
- Hoteles y Villas Posadas, S.A. de C.V.
- Asesores Administrativos Los Cabos, S.A. de C.V.
- API LA, S.A. de C.V.
- API PM, S.A. de C.V.
- API FA, S.A. de C.V.
- Axioma Demostrado México, S.A. de C.V. (anteriormente Axioma Demostrado, S.L.)
- Posadas Venture, B.V., empresa fusionada con Axioma Demostrado, S.L.

A.1.2 Descripción de la Reorganización Interna objeto de este Folleto Informativo

A.1.2.1 Breve descripción de los Participantes

A.1.2.1.1) Grupo Posadas

Se incorpora por referencia a la presente Sección A.1.2.1.1) la información contenida en la Sección A.1.1.1.1) del presente Folleto Informativo.

A.1.2.1.2) Empresa que participa en la Reorganización Interna como empresa fusionante

- Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.

A.1.2.1.3) Empresas que participan en la Reorganización Interna como empresas fusionadas

- Posadas de Latinoamérica, S.A. de C.V.

- Desarrollos Inmobiliarios Posadas, S.A. de C.V.
- Servicios Administrativos Posadas, S.A. de C.V.
- Administración Digital Conectum, S.A. de C.V.
- Porto Ixtapa, S.A. de C.V.
- Solosol Tours, S.A. de C.V.

A.1.2.2 Aspectos relevantes de la Reorganización Interna

La Reorganización Interna que se describe en el presente Folleto Informativo consiste en la reorganización corporativa de ciertos negocios de Grupo Posadas. Grupo Posadas realizará una serie de movimientos corporativos que involucrarán solamente Subsidiarias controladas directa o indirectamente por la Compañía cuyas acciones son propiedad al 100%. La Reorganización Interna involucrará preponderantemente fusiones, y transmisiones de activos siempre entre las mismas Subsidiarias de la Compañía o entre Grupo Posadas y sus Subsidiarias.

En general, serán 4 los sectores operativos de la Compañía cuya estructura corporativa interna sufrirá cambios, tal y como se refiere en el resumen de la reestructuración en la portada de este Folleto Informativo solicitándole al lector se remita a dicha sección. El objetivo que se persigue con la Reorganización Interna es continuar con la reducción del número de Subsidiarias que la Compañía controla y hacer más eficiente la administración, operación y control de Posadas, eliminar operaciones intercompañías y los costos corporativos recurrentes que implica su mantenimiento.

A la fecha, Grupo Posadas continúa teniendo varias Subsidiarias que duplican funciones dentro de su estructura corporativa o que, simplemente, han dejado de presentar operaciones ya sea frente a terceros o dentro de la Compañía misma. En virtud de lo anterior, la Reorganización Interna involucrará substancialmente fusiones y transmisiones de activos mayoritariamente entre las mismas Subsidiarias de la Compañía o entre Grupo Posadas y sus Subsidiarias. Las diferentes adquisiciones de activos y fusiones tendrán la función de consolidar en una sola Compañía, o en menor número de Subsidiarias, las funciones que se duplican con la existencia de múltiples Subsidiarias, y fusionar en menor número de Subsidiarias activas aquéllas que ya no tienen operaciones.

Al igual que en la Reestructuración de 2016, la reestructuración corporativa que se presenta en este Folleto Informativo es meramente interna, los movimientos corporativos que se detallan de ninguna manera afectarán los servicios y productos que Grupo Posadas ofrece a sus clientes, ni modificarán la cantidad de activos de los que ésta es propietaria, los pasivos o razones financieras relacionadas, o el número de hoteles que opera. Por esta razón, los activos y operaciones consolidados de Grupo Posadas como grupo corporativo, así como los pasivos directos o contingentes frente a terceros, no sufrirán cambio alguno con posterioridad a la Reorganización Interna. De igual manera, los derechos y obligaciones de los accionistas de Grupo Posadas permanecerán sin cambio alguno con posterioridad a la Reorganización Interna. En el mismo sentido, la fuerza laboral de Grupo Posadas no se verá afectada por esta reestructura.

Por el número de Subsidiarias que involucra la Reorganización Interna objeto de este Folleto Informativo, ésta se llevará a cabo en pasos sucesivos. Aunque no es posible determinar una fecha en la que se concluirán todos los movimientos de la Reorganización Interna, Grupo Posadas estima que logrará el objetivo de reestructurar internamente sus Subsidiarias en el tiempo que resta de este ejercicio fiscal que terminará el 31 de diciembre de

2017. Grupo Posadas informará al público inversionista y a sus accionistas, por los medios establecidos de conformidad con la legislación y disposiciones aplicables, del progreso de la Reorganización Interna que se detalla en este Folleto Informativo.

A.2 INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN

A.2.1 Descripción detallada de la operación

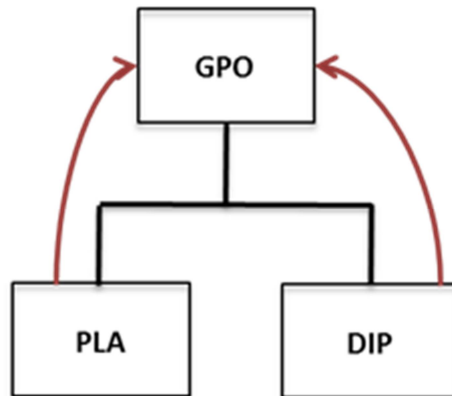
Como se mencionó con anterioridad, en general, serán 4 los sectores operativos de la Compañía cuya estructura corporativa interna sufrirá cambios, tal y como se refiere en el resumen de la reestructuración, solicitándole al lector se remita a dicha sección.

A continuación se describen los movimientos corporativos que se realizarán en relación con cada uno de esos sectores y las Subsidiarias involucradas. Es importante reiterar que por la complejidad y extensión de los movimientos corporativos que se pretenden realizar, la descripción que se presenta en este Folleto Informativo podría variar con el tiempo. Grupo Posadas informará al público inversionista y a sus accionistas, por los medios establecidos de conformidad con la legislación y disposiciones aplicables, del progreso de la Reorganización Interna que se detalla en este Folleto Informativo, así como de cualquier cambio en la reestructuración respecto de los detalles aquí proporcionados.

A.2.1.1 Reestructuración de Fiesta Americana Vacation Club

La venta actual de los tiempos compartidos incorporados en los clubes vacacionales Fiesta Americana Vacation Club y Live Aqua Residence Club se realiza a través de una empresa Subsidiaria de Grupo Posadas denominada Posadas de Latinoamérica, S.A. de C.V. Esta Subsidiaria comercializa tiempo compartido respecto de inmuebles localizados en Los Cabos, Cancún, Cozumel, Acapulco, Puerto Vallarta y Kohunlich, además de manejar un esquema vacacional denominado Kívac y vender paquetes vacacionales varios. Asimismo, esta Subsidiaria actualmente tiene la administración de cartera de membresías y cuotas de mantenimiento de los desarrollos de Club Vacacional. Sin embargo, en un futuro la Subsidiaria Desarrollos Inmobiliarios Posadas, S.A. de C.V. también llevará a cabo estas mismas actividades por el desarrollo del complejo Live Aqua Residence Club Los Cabos ("**LARC Cabos**"), que llevará a Grupo Posadas a tener operaciones intercompañías en exceso, lo cual complica la administración, control y cobranza. El propósito de la reestructuración societaria de este sector de negocios de la Compañía es generar beneficios en los tiempos de cierres financieros y fiscales, así como en el área de control y cobranza de los negocios del Club Vacacional en una sola entidad (Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.). Adicionalmente Grupo Posadas buscará simplificar la estructura que es susceptible de servir como garantía a los distintos financiamientos otorgados o garantizados con base en los activos y cartera del Club Vacacional, además de eliminar diversas operaciones intercompañías y dar mayor certeza a los socios del Club Vacacional al llevar a cabo operaciones de compras complementarias.

La reestructuración corporativa de estos clubes vacacionales (Cancún, Cozumel, Acapulco, Puerto Vallarta, Kohunlich y Los Cabos) pretende que Posadas de Latinoamérica, S.A. de C.V. y Desarrollos Inmobiliarios Posadas, S.A. de C.V. (LARC Cabos) se fusionen en Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., quien subsistirá como sociedad fusionante. A continuación se presenta un diagrama que ilustra los movimientos corporativos descritos en esta Sección. Grupo Posadas estima que los acuerdos de fusión respectivos surtirán efectos fiscales y contables a más tardar el 1 de septiembre de 2017.



Nomenclatura del diagrama:

GPO: Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.

PLA: Posadas de Latinoamérica, S.A. de C.V.

DIP: Desarrollos Inmobiliarios Posadas, S.A. de C.V.

Como resultado de los movimientos corporativos antes descritos, Grupo Posadas tendrá a su cargo la venta de membresías, así como el cobro de las cuotas de mantenimiento y de cartera relacionados con los clubes vacacionales ubicados en Los Cabos, Cancún, Cozumel, Acapulco, Puerto Vallarta y Kohunlich; así como la comercialización del esquema Kívac y de paquetes vacacionales.

A.2.1.2 Fusión de Servicios Administrativos Posadas, S.A. de C.V. como sociedad fusionada en Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., como entidad fusionante

Como consecuencia de la asunción de la responsabilidad patronal de los empleados contratados por Hoteles y Villas Posadas, S.A. de C.V. por parte de Grupo Posadas en el año de 2016, resulta necesario analizar la posibilidad de fusionar en Grupo Posadas a la empresa Servicios Administrativos Posadas, S.A. de C.V. que actualmente es la titular de las relaciones patronales del personal corporativo.

Estas operaciones tienen el propósito de eliminar operaciones intercompañías, desactivar entidades que actualmente no aportan ninguna utilidad al grupo o ya no cumplen con su objeto social, y aglutinar a la mayoría de los empleados en Grupo Posadas, con el fin de contar con un órgano más eficiente en la operación interna.

A continuación se presenta un diagrama que ilustra los movimientos corporativos de fusión descritos, en la inteligencia de que antes de llevar a cabo dichos movimientos corporativos, Grupo Posadas deberá contar con la aprobación de los accionistas de la Compañía. Grupo Posadas estima que los acuerdos de fusión respectivos surtirán efectos fiscales y contables a más tardar el 1 de septiembre de 2017.



Nomenclatura del diagrama:

GPO: Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.

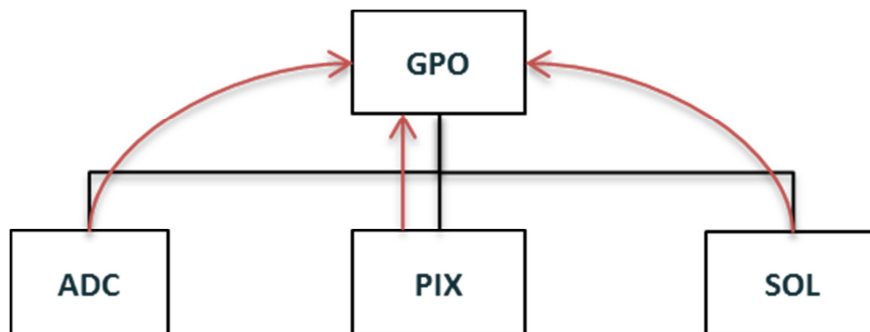
SAP: Servicios Administrativos Posadas, S.A. de C.V.

Es importante señalar que el movimiento corporativo antes descrito aún está siendo objeto de estudio a la luz de las diferentes implicaciones legales aplicables, siendo susceptible de modificarse, lo cual será dado a conocer en su oportunidad.

A.2.1.3 Fusión de Porto Ixtapa, S.A. de CV., Administración Digital Conectum, S.A. de C.V., Solosol Tours, S.A. de C.V. como sociedades fusionadas en Grupo Posadas, S.A.B de C.V., como entidad fusionante

Las fusiones de Porto Ixtapa, S.A. de CV., Administración Digital Conectum, S.A. de C.V. y Solosol Tours, S.A. de C.V. en Grupo Posadas tienen el propósito de eliminar operaciones intercompañías así como desactivar Subsidiarias que actualmente no aportan ninguna utilidad al grupo o ya no cumplen con su objeto social, con el fin de contar con un órgano más eficiente en la operación interna.

A continuación se presenta un diagrama que ilustra los movimientos corporativos de fusión descritos, en la inteligencia de que antes de llevar a cabo dichos movimientos corporativos, Grupo Posadas deberá contar con la aprobación de los accionistas de la Compañía. Grupo Posadas estima que los acuerdos de fusión respectivos surtirán efectos fiscales y contables a más tardar el 1 de septiembre de 2017.



Nomenclatura del diagrama:

GPO: Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.

ADC: Administración Digital Conectum, S.A. de C.V.

PIX: Porto Ixtapa, S.A. de C.V.

SOL: Solosol Tours, S.A. de C.V.

A.2.1.4 Cambio del objeto social de Grupo Posadas

Como parte de la Reorganización Interna se aprobará una modificación del objeto social de Grupo Posadas a fin de ampliarlo para abarcar, entre otras cosas, las operaciones de agencia virtual de viajes (Globo Go) y de venta y comercialización de boletos de transporte terrestre, marítima y aérea que efectúan ciertas Subsidiarias que participan en la Reorganización Interna.

A.2.2 Objetivo de la transacción

El objetivo que se persigue con la reestructuración del esquema corporativo de las Subsidiarias de Grupo Posadas es reducir en lo posible el número de Subsidiarias que la Compañía controla y, por tanto, lograr eficiencias administrativas, operativas, de transparencia y reubicación de negocios. Al respecto se remite al lector a la Sección A.1.2.2 para mayor referencia sobre el objetivo de la transacción.

En la Sección A.2.1 anterior, se describe el objetivo específico de cada una de los movimientos corporativos objetivo de este Folleto Informativo.

A.2.3 Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la operación

Debido a que la Reorganización Interna es una mera reestructuración societaria interna, Grupo Posadas no requerirá de financiamiento alguno para lograr la serie de movimientos corporativos descritos anteriormente. En este sentido, la Compañía absorberá cualesquiera pagos y gastos que deban hacerse a sus Subsidiarias, como resultado de la consumación de los movimientos corporativos que aquí se describen.

Los gastos que la Compañía tiene contemplados para la consumación de la Reorganización Interna incluyen, entre otros, costos y honorarios relacionados con (i) gastos legales y de auditores externos que participen en la redacción y revisión de los documentos necesarios para la consumación de la Reorganización Interna, con inclusión de cualquier documento que tenga que presentarse ante la CNBV o la BMV; (ii) gastos administrativos internos derivados de la preparación de documentos corporativos y financieros relacionados con la Reorganización Interna aquí descrita; (iii) otros gastos administrativos como la publicación de los movimientos corporativos o su inscripción en el Registro Público del Comercio pertinente, pago de derechos por licencias, permisos de actos administrativos que requiriesen tramitación o transferencia; y (iv) el pago de impuestos locales como el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (“**ISAI**”). También podría contemplar el pago de ciertas cargas laborales asociadas a los movimientos corporativos que involucren empresas con empleados.

A.2.4 Fecha de aprobación de la operación

A.2.4.1 Aprobación del Comité de Prácticas Societarias

El Comité de Prácticas Societarias sesionó el 15 de febrero de 2017. En dicha sesión, el Comité resolvió recomendar al Consejo de Administración la aprobación de la Reorganización Interna, la cual sólo tendrá efectos entre las distintas Subsidiarias o entre las Subsidiarias y la

Compañía y ninguno para el público inversionista, por lo que consideró que no se requiere constatación de valor razonable de estas operaciones.

A.2.4.2 Aprobación del Consejo de Administración

En su sesión ordinaria de fecha 17 de febrero de 2017, el Consejo de Administración de Grupo Posadas, en consideración de la opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias de la Compañía, autorizó la Reorganización Interna que se describe en este Folleto Informativo, así como la consumación de todos los actos corporativos necesarios y, en los supuestos referidos en las Secciones A.2.1.2 y A.2.1.3 anteriores, someter dicha reestructuración corporativa a la consideración de los accionistas de Grupo Posadas.

A.2.4.3 Aprobación de los accionistas de Grupo Posadas

El Consejo de Administración de la Sociedad ha instruido la realización de todos los actos corporativos a efecto de someter a la aprobación de los accionistas de Grupo Posadas la fusión a que se refieren las Secciones A.2.1.2 y A.2.1.3 anteriores. En este sentido, se publicará la convocatoria para las asambleas generales extraordinarias de accionistas de conformidad con los estatutos de la Compañía. Grupo Posadas informará a sus accionistas y al público inversionista en general de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Accionistas de la Sociedad, en el momento oportuno.

A.2.5 Fecha de canje de las acciones

No se prevé que las reestructuraciones corporativas de las Subsidiarias involucren un canje de acciones de Grupo Posadas.

A.2.6 Tratamiento contable de la operación

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("**NIIF**") a las que Grupo Posadas y sus Subsidiarias se encuentran sujetas, las fusiones serán contabilizadas con base a las NIIF 3, (Combinación de negocios) NIIF 10, (Estados financieros consolidados) y la Norma Internacional de Contabilidad NIC 37 (Provisiones, Pasivos contingentes y Activos Contingentes).

Para la preparación de la información financiera proforma se utilizaron como base los estados financieros de Grupo Posadas al 31 de diciembre de 2016. Las políticas contables y métodos de valuación de las operaciones son las establecidas en las NIIF.

Los saldos y operaciones que existiesen entre las sociedades involucradas se eliminarán para reflejar correctamente la situación financiera de las sociedades combinadas.

Dichas fusiones representarán una concentración de activos financieros en un grupo menor de sociedades dando como resultado una mejora en las cifras a nivel individual en la sociedad fusionante y asimismo permitirá la simplificación de los registros contables y la agilización del cumplimiento de las Normas de Información Financiera a que se encuentran sujetas cada una de las sociedades que participan en la Reorganización Interna.

A.2.7 Consecuencias fiscales de la operación

En la Reorganización Interna que se detalla en este Folleto Informativo se llevarán a cabo fusiones por incorporación o absorción, en las que las Subsidiarias fusionadas se extinguirán para ingresar, mediante la transmisión total de su patrimonio, a otra sociedad preexistente denominada fusionante.

A continuación se resumen los posibles efectos fiscales que conllevará esta figura:

De acuerdo con la Fracción IX del Artículo 14 del Código Fiscal de la Federación (“**CFF**”) las fusiones son consideradas como enajenación por consecuencia de la transmisión patrimonial de las sociedades fusionadas. El Artículo 14-B del citado ordenamiento señala que no habrá enajenación, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- Presentar el aviso dentro del mes siguiente a la fecha en que se llevó a cabo la fusión por la empresa fusionante.
- Que por un periodo mínimo de un año, la empresa fusionante continúe realizando las actividades que ejecutaban ésta y las sociedades fusionadas. No se aplicará este requisito cuando los ingresos preponderantes provengan del arrendamiento de bienes que utilice la fusionante o cuando los ingresos de la fusionada o fusionante provengan en más de 50% de la otra empresa.
- Que la empresa fusionante cumpla con la presentación de las declaraciones de impuestos del ejercicio y las informativas de acuerdo con las leyes fiscales y que correspondan a las sociedades fusionadas.
- Que cuando dentro de los cinco años posteriores a la realización de una fusión se lleve a cabo otra, se deberá solicitar autorización a las autoridades fiscales con anterioridad a la fusión. Los requisitos para dicho aviso se encuentran en la regla 2.1.10. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2017, la cual establece:

“Para los efectos del artículo 14-B, segundo párrafo del CFF, cada una de las sociedades que se encuentren en los supuestos previstos en el párrafo citado y vayan a fusionarse, se considerarán autorizadas, siempre que presenten a través del buzón tributario, un aviso en los términos de la ficha de trámite 48/CFE ‘Aviso para llevar a cabo una fusión posterior’, contenida en el Anexo 1-A”.

Es importante mencionar que dicho aviso se presentará previamente a la celebración de las fusiones antes descritas.

Cuando se trate de una fusión en la que participen sociedades como parte de una reestructuración corporativa, también se deberán cumplir los requisitos que para reestructuras establece la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Por lo tanto, las fusiones que cumplan con los requisitos antes mencionados no serán consideradas como enajenación y por consiguiente no existirá causación alguna del ISR e Impuesto al Valor Agregado (IVA) por la transmisión de patrimonio de las empresas fusionadas.

Ciertas operaciones de transmisión directa de bienes inmuebles o transmisión de éstos por efectos de la fusión detonarán la obligación de pago del ISAI local.

Para efectos de la confusión de pasivos, y dado que en las fusiones por absorción se concentran en la entidad fusionante, los derechos y obligaciones tanto de ésta como de las sociedades fusionadas, el derecho de acreditamiento y la obligación de la causación del IVA, recaen de manera directa sobre la sociedad fusionante. En consecuencia y en virtud de que la fusionante adquiere la figura de acreedor y deudor, se detonaría la confusión de saldos de dicho impuesto, cuyo tratamiento para efectos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA) se considera como efectivamente cobrado y pagado.

Todas las operaciones objeto de la Reorganización Interna se realizarán en apego a las disposiciones legales respecto de precios de transferencia. Las opiniones respectivas se obtendrán conforme a se vayan concretando los distintos movimientos corporativos aquí descritos.

No obstante que la eficiencia sea una de las finalidades perseguidas por estas reestructuras, no podemos asegurar que no pudiera detonarse algún impuesto no descrito que pudiese llegar a tener incluso un efecto material adverso; o bien que las autoridades fiscales pudieran tener criterios distintos sobre los efectos fiscales de estos movimientos corporativos, sin embargo estaremos convalidando nuestros criterios con los asesores externos a efecto de minimizar y/o eliminar cualquier contingencia fiscal.

A.3 INFORMACIÓN RESPECTO DE LAS PARTES DE LA OPERACIÓN

La Reorganización Interna objeto del presente Folleto Informativo es una reorganización corporativa que contempla diversas Subsidiarias de Grupo Posadas, las cuales se enlistan en la Sección A.1.2.1.3) anterior. En virtud de la anterior, esta Sección comienza describiendo las características de Grupo Posadas como entidad corporativa, y continúa describiendo los diversos segmentos de negocio que forman parte de la reestructura mencionando las distintas Subsidiarias que integran cada segmento de negocio. Asimismo, menciona el carácter de fusionantes y fusionadas de cada sociedad participante.

A.3.1.1 Descripción del negocio

Grupo Posadas y sus Subsidiarias es el operador más grande de hoteles en México con respecto a número de hoteles, número de cuartos, cobertura geográfica, ventas y penetración de mercado (Fuente: “Departamento de Investigación de Mercados de Posadas”).

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía operaba 152 hoteles y *resorts*, representando un total de 24,324 cuartos, teniendo la mayor concentración en México con 24,124 cuartos distribuidos en 62 ciudades en México incluyendo los destinos de playa y ciudad más importantes y 200 cuartos en el estado de Texas en Estados Unidos de América, sirviendo a una amplia base de viajeros turísticos y de negocios.

Al 31 de diciembre de 2016, de los 152 hoteles operados, la Compañía tenía una participación mayoritaria en 15 hoteles, operando 118, arrendando 13 y franquiciando 6.

La Compañía se ha expandido a través del fuerte posicionamiento y desarrollo de sus marcas, que aseguran la consistencia en el servicio y el reconocimiento del cliente. La Compañía opera sus hoteles en México principalmente a través de las marcas Live Aqua, Fiesta Americana, Fiesta Americana Grand, Fiesta Americana Vacation Club, Live Aqua Residence Club (antes The Front Door), Fiesta Inn, One Hotels y Gamma.

Adicionalmente, la Compañía opera dos negocios de tiempo compartido, uno denominado Fiesta Americana Vacation Club (FAVC), y desde hace 2 años un club residencial bajo la marca Live Aqua Residence Club (LARC).

Bajo el producto FAVC los socios compran un “derecho de uso de 40 años” (derecho de tiempo compartido) representado por puntos anuales respecto de los complejos de FAVC ubicados en Los Cabos, Baja California Sur (Villas y Resort); Acapulco, Guerrero, Cancún, Cozumel (dos complejos) y Kohunlich (Chetumal), Quintana Roo. Los socios FAVC pueden utilizar sus puntos en los hoteles que opera la Compañía, así como en complejos de Resorts Condominium International (RCI) y Hilton Grand Vacations Clubs o cualquier complejo afiliado a éstos en distintas partes del mundo. Por su parte, los clientes del producto LARC tienen

derecho a utilizar los desarrollos residenciales ubicados en Puerto Vallarta, Cozumel, y próximamente Los Cabos, así como intercambiar sus puntos para disfrutar de los hoteles de la Compañía y los hoteles de la red The Registry Collection. Grupo Posadas también comercializa paquetes vacacionales diversos, entre los que destaca “KIVAC”, que es un producto que consiste en la venta anticipada de servicios de hospedaje denominados en puntos, con una vigencia de hasta 5 años canjeables por hospedaje en cualquiera de los hoteles de la Compañía, y en alrededor de cien propiedades afiliadas que no operan bajo nuestras marcas.

A.3.1.2 Evolución de la Compañía y acontecimientos recientes

La información corporativa, y financiera dictaminada consolidada de Grupo Posadas y eventos relevantes, incluyendo aquella que corresponde al ejercicio 2016, ha sido publicada y es consultable a través de la página de internet de la BMV (www.bmv.com.mx), remitiéndose al lector de este Folleto Informativo a su consulta.

De manera adicional se deberán considerar la información acerca de la situación y la evolución y otros eventos de la Compañía que se incluyen en el reporte anual la Compañía correspondiente al ejercicio 2016 y que fue publicado el 27 abril de 2017. Este reporte se encontrará disponible en el sitio de la BMV. A continuación se describen acontecimientos recientes, algunos de los cuáles son relevantes y de los que ya se ha dado cuenta al público inversionista:

1.- Enajenación de Fiesta Americana Hacienda Galindo.- El 3 de julio de 2017, Grupo Posadas acordó con FibraHotel conceder en arrendamiento el hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo, con el objetivo una remodelación en etapas durante el 2017, con una inversión a cargo de FibraHotel de \$130,000,000.00 (ciento treinta millones de pesos 00/100 M.N.). Asimismo, Grupo Posadas acordó la venta de este inmueble y sus contenidos, sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones y al acuerdo del precio de la transacción con base en 10.06 veces la Utilidad antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización (EBITDA por sus siglas en inglés) generado por el hotel durante el ejercicio 2019. Grupo Posadas seguirá operando el hotel con base en un contrato de operación hotelera y licencia de uso de marca por un plazo total de 22.5 años.

2.- Enajenación de Fiesta Inn Aeropuerto de la Ciudad de México.- El 27 de abril de 2017, Grupo Posadas suscribió un contrato de compraventa por el que vendió a un Fideicomiso de Administración del que es fiduciario Banca Mifel, en un precio de \$435,000,000.00 (cuatrocientos treinta y cinco millones de pesos 00/100 M.N.) más IVA, los lotes de terreno, construcciones y equipo del Hotel Fiesta Inn Aeropuerto de la Ciudad de México. Asimismo, se celebró un contrato de arrendamiento sobre el mismo a un plazo de 15 años, en virtud del cual Grupo Posadas seguirá operando el hotel.

3.- Desarrollo turístico en Riviera Maya.- El 27 de abril de 2017, con motivo de un desarrollo turístico en la Riviera Maya, Grupo Posadas constituyó un fideicomiso junto con otros inversionistas con carácter de fideicomitente y fideicomisario, por el que aportó \$225,000,000.00 (doscientos veinticinco millones de pesos 00/100 M.N.) al constituir el fideicomiso y \$225,000,000.00 (doscientos veinticinco millones de pesos 00/100 M.N.) al inicio de la fase de construcción. Este desarrollo tenía como objetivo la constitución de dos hoteles: un Fiesta Americana y un Live Aqua, mismos que serían operados por Grupo Posadas. En virtud del fideicomiso, a Grupo Posadas le corresponde pagar US\$10,000,000.00 (diez millones de dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional durante la construcción del desarrollo turístico.

4.- Pago de Adeudos Fiscales.- El 07 de abril de 2017, Grupo Posadas anunció que había alcanzado diversos acuerdos con el Servicio de Administración Tributaria (SAT) como medio proactivo para resolver diferencias de criterio relacionadas con la aplicación de disposiciones fiscales y dar más certidumbre operativa y financiera. Los acuerdos versaron sobre el cumplimiento de la normatividad fiscal por los ejercicios del 2007 al 2013, relacionados con aspectos relativos a la amortización de marcas, el tratamiento fiscal de las SIBRAS y la terminación del régimen de consolidación fiscal que mantuvo Grupo Posadas, y que habían sido materia de observaciones por el SAT.

5.- Pago anticipado de “Senior Notes 2017”.- El 30 de noviembre de 2016, Grupo Posadas informó que pagó el saldo de US\$38,300,000.00 (treinta y ocho millones, trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América) de las notas emitidas el 30 de noviembre de 2012, por un importe total de US\$310,000,000.00 (trescientos diez millones de dólares de los Estados Unidos de América).

6.- Calificación B+ estable de S&P Global Ratings.- El 30 de noviembre de 2016, Grupo Posadas informó que la calificadora S&P modificó la perspectiva positiva a estable de la calificación B+ que le había otorgado a su deuda.

7.- Enajenación Fiesta Inn Monterrey Valle.- El 1 de agosto de 2016, Grupo Posadas anunció la venta del hotel Fiesta Inn Monterrey Valle, el cual seguirá siendo operado por Grupo Posadas por un plazo de 20 años. Como contraprestación total, Grupo Posadas recibió la suma de \$245,000,000.00 (doscientos cuarenta y cinco millones de pesos 00/100 M.N.) recursos que serían destinados a inversiones de capital.

8.- Emisión y colocación de “Senior Notes 2022”.- El 30 de Junio de 2015 Grupo Posadas llevó a cabo una emisión de “Senior Notes 2022” con tasa 7.875% por un monto principal de US\$350,000,000.00 (trescientos cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América). El 16 de mayo de 2016 Grupo Posadas emitió Senior Notes Adicionales con vencimiento en 2022 por un monto principal de US\$50,000,000.00 (cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América) con una tasa de 7.875% anual, para alcanzar un importe total de US\$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de dólares de los Estados Unidos de América). Con los fondos recaudados con las notas adicionales, en noviembre de 2016, realizó el pago de sus “Senior Notes 2017” con tasa 7.875%.

A la fecha de publicación de este Folleto Informativo las garantes de los “Senior Notes 2022” son:

- Desarrollos Inmobiliarios Posadas S.A. de C.V.
- Inversora Inmobiliaria Club S.A. de C.V.
- Operadora del Golfo de México S.A. de C.V.
- Posadas de Latinoamérica S.A. de C.V.

9.- Calificación B+ positiva de S&P Global Ratings.- El 3 de mayo de 2016, Grupo Posadas comunicó que S&P Global Ratings subió la calificación corporativa y de las Senior Notes de Grupo Posadas a B+ con perspectiva positiva.

10.- Arrendamiento y enajenación de Fiesta Americana Hermosillo.- El 2 de mayo de 2016, Grupo Posadas anunció la concesión de arrendamiento y futura venta del Hotel Fiesta Americana Hermosillo. El hotel sería objeto de una remodelación con una inversión inicial de \$85,000,000.00 (ochenta y cinco millones de pesos 00/100 M.N.). Grupo Posadas recibirá el pago del precio por el hotel a principios de 2020, cuando se cumplan las condiciones a las que está sujeta la venta y se defina el precio de la transacción con base en 10.06 veces el EBITDA

promedio generado por el hotel en 2017, 2018 y 2019, menos la inversión inicial de la renovación. Entretanto, FibraHotel se constituyó como arrendatario de dicho inmueble.

A.3.1.3 Estructura de capital

Al 31 de diciembre de 2016, el capital social suscrito y pagado de Grupo Posadas se integra como a continuación se menciona:

Serie	Valor Nominal	Número de acciones capital fijo	Capital Social
A	Sin expresión de valor nominal	512,737,588	\$512,737,588

Grupo Posadas informará a sus accionistas y al público en general, de manera oportuna y por los medios establecidos por la legislación aplicable, de la actualización del capital social de la Compañía.

A.3.1.4 Cambios significativos en los estados financieros de Grupo Posadas desde el último Reporte Anual

1.- Ley del Impuesto sobre la Renta 2014.- La Ley del Impuesto sobre la Renta de 2014 derogó el régimen de consolidación fiscal, estableciendo una opción para calcular el Impuesto Sobre la Renta (ISR) de manera conjunta en grupos de sociedades (régimen de integración fiscal). El nuevo régimen permite para el caso de sociedades integradas directa o indirectamente en más de un 80% por una sociedad integradora, tener ciertos beneficios en el pago del impuesto (cuando dentro de la entidad existan entidades con utilidades o pérdidas en un mismo ejercicio), que podrán diferir por tres años y enterar, en forma actualizada, a la fecha en que deba presentarse la declaración correspondiente al ejercicio siguiente a aquél en que se concluya el plazo antes mencionado. Grupo Posadas y sus Subsidiarias optaron por adherirse a este nuevo régimen.

2.- Riesgo cambiario.- En relación al riesgo de tipo de cambio, Grupo Posadas considera que existe riesgo debido a que al 30 de junio de 2017 el 97% del total de su deuda de acuerdo a las NIIF está en dólares de los Estados Unidos de América. Una depreciación (o apreciación) del 10% en el peso mexicano frente al dólar estadounidense daría lugar a una pérdida o (utilidad) cambiaría en los resultados y en el capital contable de Grupo Posadas de aproximadamente \$59,200,000.00 (cincuenta y nueve millones, doscientos mil pesos 00/100 M.N.) (US\$3,300,000.00 (tres millones, trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América)).

A.4 FACTORES DE RIESGO

Se han identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Reorganización Interna que se describe en este Folleto Informativo. De manera adicional, se deberán considerar los factores de riesgo respecto de Grupo Posadas y la industria hotelera que se incluyen en el reporte anual la Compañía. Este reporte se encuentra disponible en el sitio web de la Compañía o en aquél de la BMV.

Los riesgos que se describen a continuación no son los únicos que pueden impactar en la conclusión de la Reorganización Interna objeto de este Folleto Informativo o el desempeño de la Compañía. Riesgos adicionales que se desconocen actualmente por la Compañía o que en este momento se consideran insignificantes podrían afectar de manera adversa el plan de reestructuras trazado, el precio de las acciones representativas del capital social de Grupo Posadas o de sus operaciones.

A.4.1.1 Oposición de acreedores

En la medida en que se ha optado por llevar a cabo la Reorganización Interna de la Compañía mediante la realización de distintas fusiones y que en las mismas no se tiene contemplado pactar el pago de todas las deudas de las sociedades que hayan de fusionarse, constituir depósito de su importe, u obtener el consentimiento de todos sus acreedores, la Ley General de Sociedades Mercantiles le otorga a cualquier acreedor de las sociedades que se fusionarán el derecho a oponerse a la conclusión de dicha fusión. En este sentido, los distintos tipos de acreedores (o que consideren ser acreedores) de la Compañía que incluyen a sus clientes, proveedores, acreedores financieros, trabajadores o autoridades fiscales, podrían oponerse a la fusión de cualesquiera de las Subsidiarias en Grupo Posadas. La oposición de los acreedores tendría como efecto la suspensión de los efectos de las distintas fusiones en tanto no exista una resolución judicial firme, se efectúe el pago a los acreedores que se hubiesen opuesto judicialmente y en tiempo a la fusión, o se llegue a un acuerdo con dichos acreedores. Por lo anterior, Grupo Posadas no puede garantizar que los diferentes movimientos corporativos de la Sociedad podrán consumarse, consumarse en los tiempos contemplados, o resultar en el uso de recursos para el pago de los acreedores, todo lo cual podría afectar adversamente la situación financiera o resultados de operación de Grupo Posadas, o bien la falta de obtención de las eficiencias perseguidas.

A.4.1.2 Autorizaciones de autoridades gubernamentales

Los movimientos corporativos de algunas de las Subsidiarias de Grupo Posadas requieren como etapa previa la autorización de algunas autoridades gubernamentales con inclusión de las autoridades fiscales, entre otras. Asimismo, y para dar cumplimiento a distintas normativas aplicables, como pudiera ser en materia de protección de derechos de los consumidores, podrían requerirse ciertas autorizaciones gubernamentales para llevar a cabo nuestras operaciones habituales, adecuadas a las nuevas circunstancias corporativas resultantes de las reestructuras. Grupo Posadas no puede garantizar que en el proceso de obtención de las autorizaciones no existirán retrasos o incluso impedimentos que le imposibiliten obtener las autorizaciones relevantes que permitan consumir la Reorganización Interna u operar con normalidad, o en su caso, obtener las eficiencias esperadas.

A.4.1.3 Modificaciones a los planes de los movimientos corporativos expuestos y efectos diversos

Grupo Posadas sigue estudiando y estimando ciertos aspectos de los proyectos de reestructuras corporativas expuestas que podrían afectar la reestructuración planteada, o bien, generar efectos diversos y de cualquier índole a los señalados en este Folleto Informativo, por lo que no puede garantizar que las mismas se llevarán a cabo, se llevarán a cabo en la forma planteada, ni que las mismas no tendrán efectos distintos a los expuestos, de cualquier índole como costos o gastos adicionales, o cualquier otro concepto, que la compañía tendría que erogar o soportar.

A.4.1.4 Fluctuación de la acción

La Reestructuración Corporativa que se detalla en este Folleto Informativo podría generar una fluctuación en el precio de las acciones de la Compañía. No se puede garantizar que esas fluctuaciones serán positivas.

A.4.1.5 Aspectos fiscales

No obstante que la eficiencia sea una de las finalidades perseguidas por estas reestructuras, no podemos asegurar que no pudiera detonarse algún impuesto no descrito que pudiese llegar a tener un efecto material adverso, o bien que las autoridades fiscales pudieran tener criterios distintos sobre los efectos fiscales de estas reestructuras.

A.4.1.6 Oportunidad

Dada la complejidad y número de operaciones corporativas que contempla la Reorganización Interna, Grupo Posadas no puede garantizar que los diferentes movimientos corporativos de la Sociedad podrán consumarse, consumarse en los tiempos contemplados, o resultar en el uso de recursos adicionales, todo lo cual podría afectar adversamente la situación financiera o resultados de operación de Grupo Posadas, o bien la falta de obtención de las eficiencias perseguidas.

A.5 INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA Y COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA

A.5.1 Información financiera seleccionada

Atento a que los movimientos de la Reorganización Interna no alterarán los estados financieros y obedecerán meramente a un plan de reacomodo interno corporativo, y por tanto no supondrán cambios a nivel consolidado de la situación financiera de Grupo Posadas, los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2016, que se anexan a este Folleto Informativo sirven como base para comprender la situación financiera de la emisora tanto de manera previa, como una vez ejecutada la transacción, los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2016, que se anexan a este Folleto Informativo.

A.5.2 Comentarios de la administración sobre resultados de operación e información financiera

A.5.2.1 Resultados de operación

Los rubros del estado de resultados proforma no mostrarán cambios significativos, ni modificarán la tendencia en dichos resultados.

A.5.2.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

No existen cambios en las principales cuentas de balance con motivo de la Reorganización Interna, ni cambios en la tendencia de éstas, por tal motivo no hay necesidad de presentar razones financieras comparativas.

B. OPERACIÓN DE COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO

B.1 RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se presenta una breve descripción de la segunda operación de reestructura societaria, consistente en la Operación de Compraventa y Arrendamiento objeto de este Folleto Informativo. Por lo mismo, no contiene, toda la información que pudiera ser relevante para ésta. Para poder tener más información completa sobre la Operación de Compraventa y Arrendamiento es necesario que el público inversionista consulte la Sección B.2 del presente Folleto Informativo. Asimismo, es necesario que el público inversionista consulte los informes y las actualizaciones que Grupo Posadas emitirá de tiempo en tiempo respecto de las posibles modificaciones a la estructura de la operación y las transacciones que se detallan en el cuerpo de este Folleto Informativo, así como la información que la emisora presenta habitualmente en términos de las disposiciones normativas aplicables. Finalmente, es necesario que el público inversionista consulte el Reporte Anual de Grupo Posadas, con el fin de conocer más a detalle las operaciones y estructura de la Compañía; el informe anual puede ser consultado en www.bmv.com.

B.1.1 Breve descripción de los participantes

B.1.1.1 Grupo Posadas

Se incorpora por referencia a la presente Sección B.1.1.1 la información contenida en la Sección A.1.1.1.1) del presente Folleto Informativo.

B.1.1.2 FibraHotel

FibraHotel (BMV: FIHO 12) es un fideicomiso mexicano creado principalmente para desarrollar, adquirir, poseer y operar hoteles orientados a viajeros de negocios en los segmentos de servicios limitados, servicios selectos, servicios completos y estancia prolongada. Es el primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) enfocado en la industria hotelera que cotiza en la BMV. Su objetivo es proporcionar retornos atractivos a sus tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("**CBFIs**"), mediante distribuciones en efectivo estables y la apreciación del valor de sus bienes inmuebles. Además, busca tener una cartera de hoteles de alta calidad, a través de la afiliación con distintas marcas y operadores de gran prestigio, así como de la diversificación geográfica y por segmentos.

FibraHotel es únicamente dueño del activo inmobiliario y del mobiliario de los hoteles, no es operador de hoteles ni dueño de marcas hoteleras. Esa arquitectura abierta le permite trabajar con el operador o la marca hotelera que más corresponde a sus hoteles.

FibraHotel es administrada internamente por Fibra Hotelera S.C., y es asesorada externamente por Administradora Fibra Hotelera Mexicana S.A. de C.V. cuyos principales directivos tienen amplia experiencia en el desarrollo y operación de bienes inmuebles y hoteles en México.

B.1.2 Aspectos relevantes de la operación

La Operación de Compraventa y Arrendamiento consistirá en (i) la compraventa de Activos respecto del Hotel FACC, incluyendo el terreno, construcciones y principales bienes muebles que lo conforman, propiedad de Grupo Posadas a FibraHotel y (ii) la celebración, como obligación bajo el contrato de compraventa, de un contrato de arrendamiento de

inmueble y activos del Hotel FACC celebrado por Grupo Posadas en su calidad de arrendataria y FibraHotel en su calidad de arrendador.

El Comprador adquirirá el terreno y construcciones donde se ubica el Hotel FACC, junto con lo que de hecho y por derecho le corresponda, todos aquellos accesorios, muebles, mobiliario, equipo, maquinaria, vehículos, y otros bienes muebles (junto con cualesquiera garantías de los mismos en la medida en que las mismas sean transferibles) ubicados en el Hotel FACC, y otros activos relacionados con el Hotel FACC que se describen en mayor detalle en la Sección B.2.1 del presente Folleto Informativo, de parte de Grupo Posadas mediante la celebración del Contrato de Compraventa sujeto a plazo, condiciones suspensivas y al perfeccionamiento de la compraventa mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

El precio total de los Activos bajo el Contrato de Compraventa será la cantidad de \$2,892,000,000.00 (dos mil ochocientos noventa y dos millones de pesos 00/100 M.N.).

Asimismo, como parte de la Operación de Compraventa y Arrendamiento, como obligación bajo el Contrato de Compraventa, Grupo Posadas (como arrendataria) y FibraHotel (como arrendador) celebrarán el Contrato de Arrendamiento. La celebración del Contrato de Arrendamiento es un motivo determinante para la celebración del Contrato de Compraventa. El plazo del arrendamiento será de 15 años renovables por 5 años adicionales y la renta se compondrá por una parte mínima, o bien una renta variable en función de ingresos y ocupación del Hotel FACC, lo que resulte mayor.

La adquisición de los Activos por parte de FibraHotel está sujeta a ciertas condiciones suspensivas que se describen en mayor detalle a continuación. Entre ellas se destaca que la Comisión Federal de Competencia Económica (“**COFECE**”) deberá resolver favorablemente la realización de la concentración que resultará en la adquisición de los Activos o que la COFECE no haya emitido una orden de “no ejecución” de conformidad con la Ley Federal de Competencia Económica.

B.2 INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN

B.2.1 Descripción detallada de la operación

El Comprador adquirirá los Activos relacionados con el Hotel FACC, de parte de Grupo Posadas mediante la celebración del Contrato de Compraventa sujeto a plazo, condiciones suspensivas y al perfeccionamiento de la compraventa mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Grupo Posadas y FibraHotel celebrarán el Contrato de Compraventa en la fecha del presente Folleto Informativo o en los días siguientes.

Los Activos comprenderán aquellos que se indiquen en el Contrato de Compraventa y cuya descripción es como sigue: (i) el terreno y construcciones donde se ubica el Hotel FACC, junto con lo que de hecho y por derecho le corresponda; (ii) todos aquellos accesorios, muebles, mobiliario, equipo, maquinaria, vehículos, y otros bienes muebles (junto con cualesquiera garantías de los mismos en la medida en que las mismas sean transferibles) ubicados en el Hotel FACC; (iii) instrumentos de ingeniería, mantenimiento y limpieza; (iv) toda la loza, cristalería, mantelería y vajilla utilizada o mantenida almacenada como reserva en el Hotel FACC para uso futuro; (v) aquellas licencias, permisos, consentimientos, autorizaciones, aprobaciones y certificaciones de cualesquiera autoridades o agencias reguladoras, administrativas o gubernamentales, utilizadas para la construcción del inmueble, incluyendo el permiso de la concesión de cualquier zona federal marítimo terrestre en favor de Grupo Posadas por la autoridad competente; y (vi) los planos, reportes y estudios de ingeniería y reportes y estudios ambientales existentes relacionados con los Activos.

Asimismo, Grupo Posadas deberá levantar un inventario de todo el mobiliario del Hotel propiedad de Grupo Posadas y objeto de transmisión a la Fecha Efectiva (como dicho término se define a continuación), en el entendido que todo el mobiliario ahí listado será transmitido al Comprador, incluyendo la calidad de arrendador de locales comerciales, salvo por los arrendamientos y comodatos de mobiliario complementarios a la operación del Hotel FACC.

El precio total de los Activos bajo el Contrato de Compraventa será la cantidad de \$2,892,000,000.00 (dos mil ochocientos noventa y dos millones de pesos 00/100 M.N.) más el IVA correspondiente (el "**Precio de la Operación**"). Por su parte, se estima que el producto neto de la venta de los Activos ascenderá a \$2,183,000,000.00 (dos mil ciento ochenta y tres millones de pesos 00/100 M.N.), descontando el Impuesto Sobre la Renta correspondiente.

El Contrato de Compraventa contendrá declaraciones, garantías, términos y condiciones, indemnizaciones, en lo que resulten aplicables, sustancialmente parecidas a las negociadas previamente entre Grupo Posadas y el Comprador para operaciones similares a la compraventa de los Activos.

Los Activos se transmitirán libres de carga, gravámenes, usufructos, usos, reservas o limitaciones de dominio, invasiones y/o litigios y responsabilidades de cualquier tipo, incluyendo sin limitarse a responsabilidades en materia agraria, ambiental y/o laboral, sobre dichos Activos, así como al corriente del pago de sus impuestos, derechos y contribuciones fiscales y administrativas, salvo por arrendamientos, comodatos y otros usos concedidos a terceros.

La adquisición de los Activos estará sujeta a las siguientes condiciones suspensivas (las "**Condiciones Suspensivas**"), las cuales deberán estar actualizadas hasta cualquier día posterior al 2 de enero de 2018, pero antes del término de dicho mes (la "**Fecha Efectiva**"):

- (i) que se complete la auditoría integral satisfactoria por parte de FibraHotel, incluyendo en materia legal, financiera, contable, de medio ambiente y negocios. Los gastos correspondientes a la auditoría serán absorbidos por FibraHotel;
- (ii) que se obtenga la autorización de la CNBV para la Oferta Pública de CBFIs por parte de FibraHotel como emisor y cuyo destino de los recursos sea, entre otros, el pago del precio del Hotel FACC;
- (iii) que el agente estructurador y los intermediarios correspondientes realicen la colocación pública de CBFIs antes del 31 de diciembre de 2017;
- (iv) que como resultado de la Oferta Pública de CBFIs el valor de la colocación que corresponda a los Activos sea igual o mayor al Precio de la Operación;
- (v) que la COFECE resuelva favorablemente realizar la concentración que resultará en la adquisición de los Activos o que la COFECE no haya emitido una orden de "no ejecución" de conformidad con la Ley Federal de Competencia Económica;
- (vi) que en la Fecha Efectiva, los Activos se encuentren libres de gravámenes o limitaciones de dominio;
- (vii) que en la Fecha Efectiva Grupo Posadas sea titular reconocido de las licencias, permisos, aprobaciones y concesiones de cualesquiera autoridades administrativas relacionadas con los Activos objeto de transmisión; y
- (viii) que previo a la Fecha Efectiva se cumpla cualquier acto por parte del Comprador y/o Grupo Posadas para habilitar la capacidad de las partes a perfeccionar la compraventa y el arrendamiento, incluyendo sin limitar, que se obtengan las autorizaciones corporativas aplicables de Grupo Posadas y el Comprador, incluyendo la autorización de la Asamblea de Tenedores de FibraHotel y la

Asamblea de Accionistas de Grupo Posadas para llevar a cabo la operación aquí descrita.

El Contrato de Compraventa y la transmisión de los Activos se perfeccionarán hasta la Fecha Efectiva. En este sentido, las partes convendrán una pena convencional equivalente a un porcentaje del valor de la transacción en el evento de que cumplidas las condiciones y plazo a las que está sujeta la compraventa, no otorgasen la escritura pública correspondiente.

Como obligación bajo el Contrato de Compraventa, Grupo Posadas como arrendatario y FibraHotel como arrendador celebrarán el Contrato de Arrendamiento (esto es un contrato de arrendamiento de inmueble y activos del Hotel FACC) en la fecha en que surta efectos la compraventa, bajo las siguientes condiciones:

- (i) Plazo a 15 años renovables por 5 años adicionales.
- (ii) Una renta anual total que será equivalente a lo que resulte mayor entre una renta mínima fija anual y, de actualizarse un cierto porcentaje de ocupación del Hotel FACC, la suma correspondiente a un porcentaje de los ingresos brutos del Hotel FACC en función de una escala ascendente. La Arrendataria pagará mensualmente un doceavo de la renta mínima anual o, de actualizarse un cierto porcentaje de ocupación del Hotel FACC en dicho mes, realizará pagos mensuales a cuenta de la renta anual total respecto de los ingresos brutos del Hotel FACC en el periodo, con base en la escala ascendente. Al término del año, las partes revisarán la ocupación anual así como la renta total anual aplicable en función de dicha ocupación y escala, y a este importe se le deducirán las cantidades pagadas por la Arrendataria en el ejercicio. Si la diferencia es positiva, la Arrendataria pagará ésta al Arrendador, si la diferencia es negativa ésta será una deductiva a las rentas variables inmediatas siguientes. La renta mínima anual se actualizará anualmente en función del Índice de Precios al Consumidor (*Consumer Price Index*) de los Estados Unidos de América.
- (iii) El Arrendador asumirá las obligaciones del programa de inversión, reparación y reposición de los Activos, destinando para tal fin las cantidades correspondientes a cierto porcentaje de los ingresos brutos del Hotel FACC. Dicho porcentaje se ajustará a la alza durante los primeros cuatro años del plazo del arrendamiento y se mantendrá fijo a partir del cuarto año.
- (iv) Grupo Posadas podrá construir y operar una sala de ventas en las instalaciones del Hotel FACC para promoción de otros productos o servicios distintos a la comercialización del Hotel FACC. Dicha construcción será a costo de Grupo Posadas.
- (v) Ambas partes se obligan efectuar ciertas inversiones en obras de remodelación de las áreas públicas del Hotel FACC, las cuales deberán quedar ejecutadas a más tardar el 31 de diciembre de 2018.
- (vi) En caso de terminación anticipada por causas imputables a alguna de las partes, la causante de la terminación pagará a la otra una pena convencional.
- (vii) Si un evento de caso fortuito o fuerza mayor subsiste por un plazo determinado o más, cualquiera de las partes podrá dar por terminado el arrendamiento sin responsabilidad.

Hasta la Fecha Efectiva, Grupo Posadas se compromete a: (i) operar el Hotel FACC de la misma forma que se ha operado a la fecha de firma del Contrato de Compraventa, y a realizar todos los esfuerzos comercialmente razonables, para conservar la organización del

Hotel FACC actual de Grupo Posadas de manera sustancialmente idéntica; (ii) mantener el equipo y mobiliario del Hotel FACC en la misma condición, excepto por el desgaste derivado de su uso y deterioro normal y esperado; (iii) a no gravar ni enajenar bajo cualquier título legal los Activos; y (iv) a no iniciar o gestionar acciones o procedimientos bajo la Ley de Concursos Mercantiles para declarar a Grupo Posadas en quiebra o concurso mercantil, o tendientes a su disolución o liquidación.

Asimismo las partes han acordado establecer la facultad de compensar los adeudos que tengan recíprocamente, como uno de los mecanismos para extinguir obligaciones líquidas y exigibles a su cargo.

Respecto de los recursos que reciba Grupo Posadas como resultado de la venta de los Activos, cabe mencionar que de conformidad con la Sección 4.08 del Acta de Emisión de Notas (*Indenture*) de fecha 30 de junio de 2015 (el "**Indenture**") correspondiente a las 7.875% *Senior Notes due 2022* emitidas en tal fecha por Grupo Posadas (las "**Notas**"), los ingresos netos en efectivo derivados de la venta deben ser invertidos dentro de los 365 días posteriores a la fecha del cierre de la venta o la fecha en que se reciban los recursos, en activos relacionados con un *Permitted Business*, es decir, negocios relacionados con la actividad hotelera en los términos descritos en el Prospecto de Colocación (*Offering Memorandum*) de Grupo Posadas utilizado en la colocación de las Notas, así como aquellos complementarios o auxiliares de estos ("**Negocios Permitidos**").

Para tal fin, Grupo Posadas desarrollará un plan de inversión e implementará los mecanismos necesarios para la aplicación de los recursos netos derivados de la venta de los Activos en Negocios Permitidos para dar cumplimiento a la Sección 4.08 del Indenture.

B.2.2 Objetivo de la operación

El objetivo de la Operación de Compraventa y Arrendamiento es incrementar el valor de capitalización de Grupo Posadas monetizando el valor presente neto de un hotel estratégico, localizado en Cancún con 29 años de operación.

Asimismo, la transacción permitirá fortalecer la relación con FibraHotel, tanto para la compra futura de terrenos para nuevos desarrollos hoteleros, como para la firma de nuevos proyectos localizados dentro del territorio nacional. El uso de los Recursos le permitirá a Grupo Posadas (i) fortalecer su presencia en los centros en los que opera, (ii) ampliar su inventario de Club Vacacional, (iii) firmar nuevos proyectos hoteleros con terceros, incluido FibraHotel.

Por último, la Operación de Compraventa y Arrendamiento fortalecerá financieramente la situación de balance de Grupo Posadas disminuyendo el nivel de apalancamiento medido como deuda neta/EBITDA.

B.2.3 Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la operación

Debido a que la Operación de Compraventa y Arrendamiento se trata de una venta de activos de Grupo Posadas y un arrendamiento a 15 años renovables por 5 años adicionales en el curso ordinario de los negocios, ésta no requiere de financiamiento alguno. Grupo Posadas recibirá el pago del precio de la compraventa de los Activos de contado y en efectivo y cubrirá las rentas bajo el Contrato de Arrendamiento con los recursos generados a nivel de utilidad de operación.

En relación con la obligación de inversión estipulada en el contrato de arrendamiento, ésta será fondeada con cargo a los flujos disponibles en caja a esta fecha, por lo que no requiere de financiamiento alguno.

Cada una de las partes pagará, en relación con la negociación y elaboración del Contrato de Compraventa y el Contrato de Arrendamiento y la formalización de la compraventa y el Contrato de Compraventa y el Contrato de Arrendamiento (a) sus propios gastos, y (b) los impuestos de conformidad con la legislación aplicable; en el entendido, que: (a) el Notario Público que formalice la compraventa será elegido por FibraHotel y sus honorarios serán cubiertos por FibraHotel mientras que (b) el Notario Público que formalice el arrendamiento será elegido por Grupo Posadas y sus honorarios serán cubiertos por Grupo Posadas. Los gastos para hacer los trámites correspondientes ante la COFECE serán cubiertos por FibraHotel.

B.2.4 Fecha de aprobación de la operación

B.2.4.1 Aprobación del Comité de Prácticas Societarias

El Comité de Prácticas Societarias sesionó el 11 de agosto de 2017. En dicha sesión, el Comité resolvió recomendar al Consejo de Administración la aprobación de la Operación de Compraventa y Arrendamiento.

Grupo Posadas obtuvo el 9 de agosto de 2017 la opinión sobre la razonabilidad del valor del Hotel FACC. El precio de la compraventa del Hotel FACC no contradice la razonabilidad del valor del Hotel FACC conforme a la opinión obtenida.

B.2.4.2 Aprobación del Consejo de Administración

En su sesión ordinaria de fecha 14 de agosto de 2017, el Consejo de Administración de Grupo Posadas, en consideración de la opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias de la Compañía, autorizó la Operación de Compraventa y Arrendamiento que se describe en este Folleto Informativo, así como la consumación de todos los actos corporativos necesarios, y someter la misma a la consideración de los accionistas de Grupo Posadas.

B.2.4.3 Aprobación de los accionistas de Grupo Posadas

El Consejo de Administración de la Sociedad ha instruido la realización de todos los actos corporativos a efecto de someter a la aprobación de los accionistas de Grupo Posadas la Operación de Compraventa y Arrendamiento. En este sentido, tan pronto como sea posible, se publicará la convocatoria para la asamblea general extraordinaria de accionistas que se llevará a cabo el 31 de agosto de 2017 de conformidad con los estatutos de la Compañía. Grupo Posadas informará a sus Accionistas y al público inversionista en general de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Accionistas de la Sociedad, en el momento oportuno.

B.2.5 Fecha de canje de las acciones

No se prevé que la Operación de Compraventa y Arrendamiento involucre un canje de acciones de Grupo Posadas.

B.2.6 Tratamiento contable de la operación

De acuerdo con las NIIF a las que Grupo Posadas y sus Subsidiarias se encuentran sujetas, la venta de los Activos se contabilizará con base en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 16 (Propiedades, Planta y Equipo), y el arrendamiento del Hotel FACC se contabilizará inicialmente con base en la NIC 17 (Arrendamientos).

Para la preparación de la información financiera proforma se utilizaron como base los estados financieros al 30 de junio de 2016. Las políticas contables y métodos de valuación de las operaciones son las establecidas en las NIIF.

B.2.7 Consecuencias fiscales de la operación

La enajenación de los Activos detonará una utilidad fiscal de \$2,348,000,000.00 (dos mil trescientos cuarenta y ocho millones de pesos 00/100 M.N.) y un ISR por venta de los Activos de \$704,400,000.00 (setecientos cuatro millones cuatrocientos mil pesos 00/100 M.N.).

Los Activos forman parte del patrimonio de Grupo Posadas, el cual, al tener colaboradores que participan en los resultados de la misma, podría ver incrementada su base de Participación de los Trabajadores en las Utilidades con el importe de la utilidad fiscal antes mencionada.

La operación de venta de los Activos estará sujeta al IVA por la parte del precio de venta que corresponda a construcciones y mobiliario, el cual deberá ser trasladado (cobrado) a los Compradores junto con el precio de venta total, y se estima que ascenderá a la cantidad de \$271,431,552.00 (doscientos setenta y un millones cuatrocientos treinta y un mil quinientos cincuenta y dos pesos 00/100 M.N.).

B.3 INFORMACIÓN RESPECTO DE LAS PARTES DE LA OPERACIÓN

Como se ha explicado, la Operación de Compraventa y Arrendamiento objeto del presente Folleto Informativo es una reorganización corporativa que contempla la venta y arrendamiento de ciertos activos que se describen en la Sección B.2.1. En virtud de lo anterior, esta Sección comienza describiendo las características de Grupo Posadas, quien será el vendedor de los Activos y la Arrendataria del Hotel FACC, y continúa describiendo a FibraHotel quienes será el Comprador y el Arrendador.

B.3.1.1 Grupo Posadas

B.3.1.1.1) Descripción del negocio

Se incorpora por referencia a la presente Sección B.3.1.1.1) la información contenida en la Sección A.3.1.1 del presente Folleto Informativo.

B.3.1.1.2) Evolución de la Compañía y acontecimientos recientes

Se incorpora por referencia a la presente Sección B.3.1.1.2) la información contenida en la Sección A.3.1.2 del presente Folleto Informativo.

B.3.1.1.3) Estructura de capital

Se incorpora por referencia a la presente Sección B.3.1.1.3) la información contenida en la Sección A.3.1.3 del presente Folleto Informativo.

B.3.1.1.4) Cambios significativos en los estados financieros de Grupo Posadas desde el último Reporte Anual

Se incorpora por referencia a la presente Sección B.3.1.1.4) la información contenida en la Sección A.3.1.4 del presente Folleto Informativo.

B.3.1.2 FibraHotel

B.3.1.2.1) Descripción del negocio

Se incorpora por referencia a la presente Sección B.3.1.1.4) la información contenida en la Sección A.3.1.42 del presente Folleto Informativo.

B.3.1.2.2) Evolución de la compañía y acontecimientos recientes

FibraHotel fue constituido a finales del año 2012, con un portafolio de 30 hoteles en operación y 4 hoteles en distintas etapas de desarrollo. Desde entonces a la fecha, ha tenido un crecimiento sostenido, a través de adquisiciones de hoteles en operación y de desarrollo de propiedades. Este fuerte crecimiento le ha permitido expandir su portafolio en términos geográficos, así como en términos de segmentos operadores y marcas y, al 31 de diciembre de 2016, el portafolio de FibraHotel era de 85 hoteles.

Los acontecimientos recientes de FibraHotel y los resultados financieros y operativos de FibraHotel podrán ser consultados ingresando a la dirección electrónica de Internet de (i) FibraHotel (www.fibrahotel.com); (ii) la BMV (www.bmv.com.mx); o (iii) la CNBV (www.cnbv.gob.mx).

B.4 FACTORES DE RIESGO

Se han identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Operación de Compraventa y Arrendamiento que se describen en este Folleto Informativo. De manera adicional, se deberán considerar los factores de riesgo respecto de Grupo Posadas y la industria hotelera que se incluyen en el reporte anual la Compañía. Este reporte se encuentra disponible en el sitio web de la Compañía o en aquél de la BMV.

Los riesgos que se describen a continuación no son los únicos que pueden impactar en la conclusión de la Operación de Compraventa y Arrendamiento o el desempeño de la Compañía. Riesgos adicionales que se desconocen actualmente por la Compañía o que en este momento se consideran insignificantes podrían afectar de manera adversa la Operación de Compraventa y Arrendamiento, el precio de las acciones representativas del capital social de Grupo Posadas o de sus operaciones.

B.4.1.1 Enajenación del Hotel FACC para arrendarlo posteriormente

Al implementar la Operación de Compraventa y Arrendamiento, la Compañía pasará de ser propietaria del Hotel FACC a ser arrendataria del mismo. La Compañía deberá cumplir con sus obligaciones de pago de renta bajo el Contrato de Arrendamiento, aun cuando la operación del Hotel FACC no sea exitosa. En estos casos, la renta fija podría ser mayor a la generación de ingresos derivados de la operación del Hotel FACC, por lo que dicho diferencial representaría una pérdida operativa para Grupo Posadas durante el plazo forzoso del arrendamiento, con lo cual la condición operativa y financiera de la Compañía podría verse afectada.

B.4.1.2 Ciclicidad en la generación de EBITDA

La industria hotelera es un negocio cíclico y los periodos en los cuales las propiedades que son propiedad o son operadas por la Compañía obtienen mayores recursos varían de una propiedad a otra y dependen principalmente de su ubicación. El Hotel FACC se encuentra en

un destino de playa. Por lo general, nuestros ingresos en las propiedades que se ubican en destinos de playa son mayores en los primeros y cuartos trimestres del año. Debido a la ciclicidad del negocio, el Hotel FACC podría no generar el EBITDA suficiente para dar cumplimiento al pago de renta fija mínima estipulada en el Contrato de Arrendamiento.

B.4.1.3 Concentración en un solo cliente

La Compañía ha visto un proceso de concentración de los dueños de los hoteles que opera. Al 31 de diciembre de 2016, cinco inversionistas son propietarios de 84 hoteles que representan el 51% del inventario total de cuartos de los hoteles que opera Posadas, y este riesgo de concentración y dependencia puede afectar, entre otros, la capacidad de negociar y operar bajo políticas libremente establecidas por la Compañía y el sacrificio de márgenes de operación.

B.4.1.4 Inversiones a las que se destinen los Recursos resulten no exitosas

Grupo Posadas evalúa y efectúa inversiones y adquisiciones que complementan su negocio. En muchos casos, la Compañía compite por dichas oportunidades con terceros que pueden tener mayores recursos o criterios de inversión diferentes o menos estrictos a los de la Compañía. No existe certeza de que identifiquemos oportunidades de inversión para aplicar todos los Recursos. Asimismo, en caso de que se lleguen a consumir las transacciones para invertir los Recursos, no se puede garantizar que dichas inversiones sean exitosas.

B.4.1.5 Riesgos de inversión en nuevos hoteles versus un hotel probado y recién remodelado

Grupo Posadas ha operado el Hotel FACC de forma exitosa desde 1989. La Compañía prevé aplicar todos o parte de los Recursos para desarrollar y operar nuevas propiedades hoteleras. No existen garantías de que las inversiones que llegue a efectuar Grupo Posadas en nuevas propiedades hoteleras sean exitosas o lo sean a la velocidad esperada.

B.4.1.6 Colocación de CBFIs por parte de FibraHotel no exitosa

La colocación de CBFIs por parte de FibraHotel podría enfrentar costos más altos o dificultades en su ejecución. Grupo Posadas no puede garantizar que la colocación de FibraHotel sea exitosa o que se puedan cumplir las Condiciones Suspensivas asociadas a la compraventa.

B.4.1.7 Incumplimiento del pago por la adquisición del Hotel FACC por parte de FibraHotel

Aún y cuando la colocación de CBFIs por parte de FibraHotel fuera exitosa, Grupo Posadas no puede asegurar que FibraHotel cumpla con su obligación de pago de los Activos bajo el Contrato de Compraventa, con lo cual podría no llevarse a cabo la Operación de Compraventa y Arrendamiento. Asimismo, en caso de que FibraHotel incumpliera con su obligación de pago bajo el Contrato de Compraventa, podrían generarse acciones legales que pudieran tener impactos en la situación operativa y financiera de la Compañía.

B.4.1.8 Incumplimiento por parte de FibraHotel de sus obligaciones bajo el Contrato de Arrendamiento

Grupo Posadas no puede garantizar que FibraHotel cumplirá con sus obligaciones bajo el Contrato de Arrendamiento. En caso de que FibraHotel incumpliera con sus obligaciones bajo el Contrato de Arrendamiento, podrían generarse problemas operativos y financieros para Grupo Posadas, así como acciones legales que pudieran tener impactos en la situación operativa y financiera de la Compañía.

B.4.1.9 Oportunidad

Dado el número de las Condiciones Suspensivas a las que se encuentra sujeta la Operación de Compraventa y Arrendamiento las cuales incluyen, entre otras condiciones, llevar a cabo una auditoría integral respecto de los Activos y obtener autorizaciones de autoridades gubernamentales, Grupo Posadas no puede garantizar que la Operación de Compraventa y Arrendamiento de los Activos podrá consumarse, consumarse en los tiempos contemplados, o resultar en el uso de recursos adicionales, todo lo cual podría afectar adversamente la situación financiera o resultados de operación de Grupo Posadas.

B.4.1.10 Es posible que no se obtenga la opinión favorable de la COFECE

La operación se encuentra sujeta a obtener la autorización correspondiente de la COFECE, por lo que de no obtenerse ésta, la Operación de Compraventa y Arrendamiento no podría llevarse a cabo en los términos planteados.

B.4.1.11 Aspectos fiscales

Si bien Grupo Posadas ha llevado un análisis de los posibles impactos fiscales que tendría la Operación de Compraventa y Arrendamiento, no podemos asegurar que no pudiera detonarse algún impuesto no descrito que pudiese llegar a tener un efecto material adverso, o bien que las autoridades fiscales pudieran tener criterios distintos sobre los efectos fiscales de la Operación de Compraventa y Arrendamiento.

B.4.1.12 No contar con la documentación original que soporte el costo del Hotel FACC

El Hotel FACC ha sido objeto de diversas inversiones desde el inicio de sus operaciones. Grupo Posadas no tiene la certeza de contar con toda la documentación que soporte el costo de dichas inversiones. No contar con dicha documentación podría tener como consecuencia que Grupo Posadas esté expuesta a mayores pagos por concepto de impuestos derivados de la venta del Hotel FACC al no poder llevar a cabo todas las deducciones correspondientes.

B.5 INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA Y COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA

B.5.1 Información financiera seleccionada

Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estado de situación financiera – pro forma
(en miles de pesos)

	Al 30 de junio de 2017					
	Cifras de ajustes proforma (no auditado)			Cifras pro forma no auditadas	Venta FACC	Cifras pro forma incl. venta FACC
	Cifras Consolidadas	Cifras de fusión	Ajustes proforma			
Activo						
Activos circulantes:						
Efectivo y equivalente de efectivo	1,039,344	97,911	-97,911	1,039,344		4,142,776
Cientes, neto	3,177,022	1,987,474	-1,987,474	3,177,022	3,103,432	3,177,022
Inventarios	120,559	12,397	-12,397	120,559		120,559
Pagos anticipados	0	97,838	-97,838	0		0
Activo Disponible para la venta	372,791	0	0	372,791		372,791
Total activo circulante	4,709,716	2,195,620	-2,195,620	4,709,716	3,103,432	7,813,148
Activos a largo plazo:						
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo	2,321,939	2,918,457	-2,918,457	2,321,939		2,321,939
Inversiones	516,713	584,152	-584,152	516,713		516,713
Inmueble, planta y equipo, Neto	5,917,515	1,112,779	-1,112,779	5,917,515	-1,428,938	4,488,577
Otros activos	953,360	0	0	953,360	-43,633	909,727
Impuesto Diferido Anticipado	1,492,330	-146,513	146,513	1,492,330	-425,629	1,066,501
Total activo a largo plazo	11,201,857	4,468,875	-4,468,875	11,201,857	-1,898,399	9,303,458
Total de activos	15,911,573	6,664,495	-6,664,495	15,911,573	1,205,032	17,116,605
Pasivo						
Pasivo circulante:						
Préstamos bancarios y porción circulante de la deuda a largo plazo	0	0	0	0		0
Proveedores	1,122,787	172,128	-172,128	1,122,787		1,122,787
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	1,215,200	2,387,326	-2,387,326	1,215,200	300,352	1,515,552
Impuesto sobre la renta por pagar	288,407	-21,409	21,409	288,407		288,407
Total pasivo circulante	2,626,394	2,538,045	-2,538,045	2,626,394	300,352	2,926,746
Pasivo a largo plazo:						
Deuda	7,003,347	0	0	7,003,347		7,003,347
Pasivos acumulados	1,467,722	317,359	-317,359	1,467,722		1,467,722
Impuestos diferidos	1,998,885	455,811	-455,811	1,998,885		1,998,885
Total pasivo a largo plazo	10,469,954	773,170	-773,170	10,469,954	0	10,469,954
Total Pasivo	13,096,348	3,311,215	-3,311,215	13,096,348	300,352	13,396,700
Capital contable						
Capital contribuido:						
Capital social	495,881	1,599,768	-1,599,768	495,881		495,881
Aportaciones para futuros aumentos de capital	0	0	0	0		0
Reserva para recompra de acciones	0	0	0	0		0
Acciones en fideicomiso	0	0	0	0		0
Prima en emisión de acciones	174,285	141,545	-141,545	174,285		174,285
	670,166	1,741,313	-1,741,313	670,166	0	670,166
Capital ganado:						
Reserva para recompra de acciones	0	0	0	0		0
Resultados acumulados	1,118,883	1,611,967	-1,611,967	1,118,883	904,681	2,023,564
Otras Partidas del Resultado Integral	830,221	0	0	830,221		830,221
Total de la participación controladora	1,949,104	1,611,967	-1,611,967	1,949,104	904,681	2,853,785
Participación no controladora	2,619,270	3,353,280	-3,353,280	2,619,270	904,681	3,523,951
	195,955			195,955		195,955
Total Capital Contable	2,815,225	3,353,280	-3,353,280	2,815,225	904,681	3,719,906
Total Pasivo más Capital Contable	15,911,573	6,664,495	-6,664,495	15,911,573	1,205,032	17,116,605

Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estados consolidados de resultado integral
(en miles de pesos)

	Del 1° de enero al 30 de junio de 2017				
	Cifras de ajustes proforma (no auditado)				
		Más	Más (Menos)		
	Cifras Consolidadas	Cifras de fusión	Ajustes proforma	Cifras pro forma no auditadas	Cifras pro forma incl. venta FACC
Ingresos Netos	4,399,997	1,769,872	-1,769,872	4,399,997	7,291,997
Servicios	4,399,997	1,769,872	-1,769,872	4,399,997	7,291,997
Costo de ventas	3,296,077	1,504,533	-1,504,533	3,296,077	4,768,648
Utilidad (pérdida) bruta	1,103,920	265,339	-265,339	1,103,920	2,523,350
Gastos generales	382,657	30,217	-30,217	382,657	471,577
Utilidad (pérdida) antes de otros ingresos y gastos, neto	721,263	235,122	-235,122	721,263	2,051,772
Otros ingresos y (gastos), neto	-37,796	5,779	-5,779	-37,796	-37,796
Utilidad (pérdida) de operación (*)	683,467	240,901	-240,901	683,467	2,013,976
Ingresos financieros	931,403	-73,198	73,198	931,403	931,403
Intereses ganados	32,503	38,632	-38,632	32,503	32,503
Utilidad por fluctuación cambiaria, neto	898,900	-111,830	111,830	898,900	898,900
Otros ingresos financieros					
Gastos financieros	425,554	26,072	-26,072	425,554	425,554
Intereses pagados	320,449	26,072	-26,072	320,449	320,449
Otros gastos financieros	105,106	0	0	105,106	105,106
Ingresos (gastos) financieros neto	505,849	-99,271	99,271	505,849	505,849
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	1,189,316	141,630	-141,630	1,189,316	2,519,825
Impuestos a la utilidad	1,285,488	37,927	-37,927	1,285,488	1,711,317
Impuesto causado	2,119,300	10,263	-10,263	2,119,300	2,119,300
Impuesto diferido	-833,812	27,664	-27,664	-833,812	-407,983
Utilidad (pérdida) de las operaciones continuas	-96,172	103,703	-103,703	-96,172	808,509
Utilidad (pérdida) de las operaciones discontinuas, neto	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta consolidada	-96,172	103,703	-103,703	-96,172	808,509
Participación no controladora en la utilidad (pérdida) neta	4,930	0	0	4,930	4,930
Participación controladora en la utilidad (pérdida) neta	-101,102	103,703	-103,703	-101,102	803,578

Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estado de situación financiera – pro forma
(en miles de pesos)

	Al 31 de diciembre de 2016			
	Cifras de ajustes proforma (auditado)			Cifras pro forma auditadas
	Cifras Consolidadas	Cifras de fusión	Ajustes proforma	
	Más	(Menos)		
Activo				
Activos circulantes:				
Efectivo y equivalente de efectivo	1,770,097	447,981	-447,981	1,770,097
Cientes, neto	2,891,243	2,126,713	-2,126,713	2,891,243
Inventarios	177,784	47,849	-47,849	177,784
Pagos anticipados	0	14,935	-14,935	0
Activo Disponible para la venta	64,531	0	0	64,531
Total activo circulante	4,903,655	2,637,479	-2,637,479	4,903,655
Activos a largo plazo:				
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo	2,231,275	2,500,220	-2,500,220	2,231,275
Inversiones	152,609	449,155	-449,155	152,609
Inmueble, planta y equipo, Neto	6,483,129	1,075,200	-1,075,200	6,483,129
Otros activos	641,184	0	0	641,184
Impuesto Diferido Anticipado	658,518	-118,849	118,849	658,518
Total activo a largo plazo	10,166,715	3,905,726	-3,905,726	10,166,715
Total de activos	15,070,370	6,543,205	-6,543,205	15,070,370
Pasivo				
Pasivo circulante:				
Préstamos bancarios y porción circulante de la deuda a largo plazo	0	0	0	0
Proveedores	942,504	180,398	-180,398	942,504
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	976,327	2,075,978	-2,075,978	976,327
Impuesto sobre la renta por pagar	362,454	5,977	-5,977	362,454
Total pasivo circulante	2,281,285	2,262,353	-2,262,353	2,281,285
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	7,871,765	0	0	7,871,765
Pasivos acumulados	1,384,037	216,136	-216,136	1,384,037
Impuestos diferidos	605,006	453,962	-453,962	605,006
Total pasivo a largo plazo	9,860,808	670,097	-670,097	9,860,808
Total Pasivo	12,142,093	2,932,451	-2,932,451	12,142,093
Capital contable				
Capital contribuido:				
Capital social	495,881	1,960,945	-1,960,945	495,881
Aportaciones para futuros aumentos de capital	0	0	0	0
Reserva para recompra de acciones	0	0	0	0
Acciones en fideicomiso	0	0	0	0
Prima en emisión de acciones	174,989	141,545	-141,545	174,989
Total Capital Contribuido	670,870	2,102,490	-2,102,490	670,870
Capital ganado:				
Reserva para recompra de acciones	0	0	0	0
Resultados acumulados	1,219,985	1,508,264	-1,508,264	1,219,985
Otras Partidas del Resultado Integral	845,476	0	0	845,476
Total de la participación controladora	2,065,461	1,508,264	-1,508,264	2,065,461
Participación no controladora	2,736,331	3,610,754	-3,610,754	2,736,331
Total Capital Contable	191,946			191,946
Total Capital Contable	2,928,277	3,610,754	-3,610,754	2,928,277
Total Pasivo más Capital Contable	15,070,370	6,543,205	-6,543,205	15,070,370

Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estados consolidados de resultado integral
(en miles de pesos)

	Del 1° de enero al 31 de diciembre de 2016			
	Cifras de ajustes proforma			Cifras pro forma auditadas
	Cifras Consolidadas	Cifras de fusión	Ajustes proforma	
	Más	Más (Menos)		
Ingresos Netos				
Servicios	7,979,349	2,444,302	-2,444,302	7,979,349
Costo de ventas	7,979,349	2,444,302	-2,444,302	7,979,349
Utilidad (pérdida) bruta	5,892,749	1,987,942	-1,987,942	5,892,749
Gastos generales	2,086,601	456,360	-456,360	2,086,601
Utilidad (pérdida) antes de otros ingresos y gastos, neto	914,420	49,129	-49,129	914,420
Otros ingresos y (gastos), neto	1,172,181	407,231	-407,231	1,172,181
Utilidad (pérdida) de operación (*)	-117,721	-21,020	21,020	-117,721
Ingresos financieros	1,054,459	386,211	-386,211	1,054,459
Intereses ganados	-1,187,642	93,819	-93,819	-1,187,642
Utilidad por fluctuación cambiaria, neto	46,802	54,256	-54,256	46,802
Otros ingresos financieros	-1,234,444	39,564	-39,564	-1,234,444
Gastos financieros	737,066	52,078	-52,078	737,066
Intereses pagados	643,592	52,078	-52,078	643,592
Otros gastos financieros	93,474	0	0	93,474
Ingresos (gastos) financieros neto	-1,924,708	41,741	-41,741	-1,924,708
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	0	51,924	-51,924	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	-870,249	479,876	-479,876	-870,249
Impuestos a la utilidad	-174,349	146,856	-146,856	-174,349
Impuesto causado	310,451	19,573	-19,573	310,451
Impuesto diferido	-484,800	127,283	-127,283	-484,800
Utilidad (pérdida) de las operaciones continuas	-695,900	333,020	-333,020	-695,900
Utilidad (pérdida) de las operaciones discontinuas, neto	1,279	0	0	1,279
Utilidad (pérdida) neta consolidada	-697,179	333,020	-333,020	-697,179
Participación no controladora en la utilidad (pérdida) neta	8,640			8,640
Participación controladora en la utilidad (pérdida) neta	-705,819	333,020	-333,020	-705,819

B.5.2 Comentarios de la administración sobre resultados de operación e información financiera.

B.5.2.1 Resultados de operación

De manera inmediata los ingresos de la Compañía se incrementarían en \$2,892,000,000.00 (dos mil ochocientos noventa y dos millones de pesos 00/100 M.N.) por el producto de la venta de los Activos. Esto arrojaría una utilidad de operación y neta de \$1,330,509,570.26 (mil trescientos treinta millones quinientos nueve mil quinientos setenta pesos 26/100 M.N.) y \$904,680,699.18 (novecientos cuatro millones seiscientos ochenta mil seiscientos noventa y nueve pesos 18/100 M.N.), respectivamente.

En cuanto a la situación financiera de la Compañía, después de la ejecución de la venta de los Activos, el activo circulante se incrementaría en \$3,103,431,552.00 (tres mil ciento tres millones cuatrocientos treinta y uno quinientos cincuenta y dos pesos 00/100 M.N.) incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (IVA) de la transacción.

En cuanto al activo fijo se observaría una disminución en \$1,472,570,429.74 (mil cuatrocientos setenta y dos millones quinientos setenta mil cuatrocientos veintinueve pesos 74/100 M.N.) que corresponderían al valor contable de los Activos.

El capital contable presentaría un incremento en \$904,680,699.18 (novecientos cuatro millones seiscientos ochenta mil seiscientos noventa y nueve pesos 18/100 M.N.) como resultado de la venta neta de impuestos. Después de dar efecto a la venta del Hotel FACC, con cifras al 30 de junio de 2017, los activos totales de la Compañía se incrementarían de \$15,911,573,000.00 (quince mil novecientos once millones quinientos setenta y tres mil pesos 00/100 M.N.) a \$17,116,605,251.18 (diecisiete mil ciento dieciséis millones seiscientos cinco mil doscientos cincuenta y un pesos 18/100 M.N.).

Para efectos comparativos en años posteriores, considerando las cifras al 30 de junio de 2017 (últimos doce meses), la venta de los Activos representaría una disminución en los ingresos totales equivalentes al 6.8% anuales y de 9.3% respecto del total de activos de Grupo Posadas.

B.5.2.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

No existe un riesgo de liquidez por el monto de deuda a corto plazo de Grupo Posadas al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

Las principales fuentes de liquidez de Grupo Posadas han sido los flujos de efectivo de las actividades operativas principalmente por los ingresos de explotación de hoteles propios y arrendados, los ingresos de administración, la venta y financiamiento de membresías del Club Vacacional y el producto de la venta de activos.

La administración de Grupo Posadas es responsable de la gestión de liquidez, y ha establecido políticas apropiadas para controlar este riesgo a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite a la administración, gestionar las necesidades de financiamiento a corto, mediano y largo plazos, el mantenimiento de suficientes reservas de efectivo, líneas de crédito disponibles, seguimiento continuo de los flujos de efectivo, tanto proyectados como reales y la conciliación de los perfiles de vencimiento de activos y pasivos financieros.

C. DOCUMENTOS PÚBLICOS

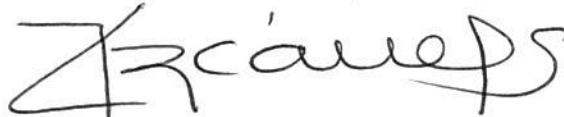
De conformidad con la LMV y las Disposiciones, Grupo Posadas presenta periódicamente diversos informes y reportes a la CNBV, BMV y al público inversionista. Los inversionistas de Grupo Posadas pueden revisar cualesquiera de los materiales presentados a la BMV, a través de su página electrónica www.bmv.com.mx. Esta página no está diseñada como un enlace activo a la página electrónica de Grupo Posadas. La información disponible en la página electrónica de la Compañía no se considera ni se considerará incorporada por referencia al presente Folleto Informativo.

Este Folleto Informativo también se encuentra disponible en el sitio web de Grupo Posadas en www.posadas.com y en la página correspondiente de la BMV www.bmv.com.

D. PERSONAS RESPONSABLES

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 Folleto Informativo, 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 Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiere inducir al error a los inversionistas.

Atentamente,



Ing. Jose Carlos Azcárraga Andrade

Director General



Ing. Arturo Martínez del Campo Saucedo

Vicepresidente de Finanzas



Dra. Olga Patricia Gutiérrez Nevárez

Director Jurídico

E. ANEXOS

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Información financiera
consolidada proforma no
auditada al 30 de junio de 2017
y 31 de diciembre de 2016 y por
los periodos de seis y tres
meses que terminaron el 30 de
junio de 2017 y 2016 y por el
año que terminó el 31 de
diciembre de 2016, e Informe
de aseguramiento de los
auditores independientes del 2
de agosto de 2017

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Información financiera consolidada proforma al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 y por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y 2016 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera proforma no auditados al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016	3
Estados consolidados de resultados proforma no auditados por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y 2016, y los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016	4
Estados consolidados de resultados proforma no auditados por los períodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016	5
Notas a los estados financieros consolidados proforma	6

Informe de aseguramiento de los auditores independientes a la Administración de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. sobre la compilación de información financiera consolidada proforma incluida en el folleto por reestructuración

Hemos completado nuestro trabajo de aseguramiento para informar sobre la cuantificación de los efectos de la fusión por reestructura societaria en la información financiera consolidada proforma de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), así como los efectos de la posible venta del Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún (FACC), los cuales comprenden los estados consolidados de situación financiera proforma no auditados al 30 de junio 2017 y 31 de diciembre de 2016 y los estados consolidados de resultados proforma no auditados por los seis y tres meses terminados el 30 junio de 2017 y 2016, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, y otra información explicativa (juntos "información financiera consolidada proforma"). Los criterios aplicables sobre la base que la Entidad ha recopilado la información financiera consolidada proforma se describen en la Nota 3 a este informe.

La información financiera consolidada proforma ha sido preparada por la Administración de la Entidad para ejemplificar el impacto de la fusión por reestructura societaria y los efectos contables de la posible venta del Hotel FACC descritos en la Nota 2 a este informe, sobre la situación financiera de la Entidad al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 y sus resultados financieros por los seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016. Como parte de este proceso, la información sobre la situación financiera consolidada de la Entidad y sobre los resultados financieros consolidados ha sido compilada por la Administración de la Entidad, de las fuentes detalladas en la Nota 3 a este informe.

Responsabilidad de la Administración de la Entidad por la información financiera consolidada proforma

La Administración de la Entidad es responsable de la compilación, preparación y presentación razonable de esta información financiera consolidada proforma y la fuente de los criterios de acuerdo con las bases de presentación descritas en la Nota 3 a este informe, así como del control interno que la Administración determine necesario para que la preparación de los estados financieros consolidados proforma se realice libre de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores independientes

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión con base en nuestro trabajo de aseguramiento, sobre si la información financiera proforma se ha compilado, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las bases de presentación descritas en la Nota 3 a este informe.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de aseguramiento, de conformidad con la Norma Internacional de Auditoría para Trabajos de Aseguramiento 3420, "Trabajos de aseguramiento para reportar la compilación de información financiera proforma incluida en un prospecto". Esta norma requiere que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos procedimientos para obtener una seguridad razonable acerca de si la Administración ha compilado, en todos sus aspectos importantes, la información financiera proforma sobre las bases descritas en la Nota 3 a este informe.

Para los efectos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir algún Informe o dictamen sobre la información financiera consolidada histórica utilizada en la compilación de la información financiera consolidada proforma, ni hemos, en el curso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera consolidada utilizada en la compilación de la información financiera consolidada proforma.

El propósito de la información financiera consolidada proforma incluida en el folleto por reestructuración es únicamente para ejemplificar el impacto de un evento significativo o transacción sobre la información financiera consolidada de la Entidad como si el evento hubiera ocurrido o la transacción se hubiera realizado antes de la fecha seleccionada para efectos de la ejemplificación. En consecuencia, no damos ninguna seguridad de que el resultado real de las transacciones descritas en la Nota 3 a este informe, al 30 de junio 2017 y 31 de diciembre de 2016 y por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, y el 31 de diciembre de 2016, hubiera sido como se ha presentado.

Un trabajo de aseguramiento para informar sobre si la información financiera consolidada proforma se ha elaborado, en todos sus aspectos materiales, con base en los criterios aplicables implica realizar procedimientos para asegurar si los criterios aplicables utilizados por la Administración en la compilación de la información financiera consolidada proforma proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos directamente atribuibles a la transacción o evento, y para obtener suficiente evidencia apropiada sobre si:

- a) Los ajustes proforma relacionados dan un efecto apropiado a esos criterios, y
- b) La información financiera consolidada proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera consolidada no auditada.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, teniendo en cuenta el entendimiento del auditor sobre la Entidad, la naturaleza del evento o transacción respecto de la información financiera consolidada proforma que ha sido compilada, y otras circunstancias relevantes del trabajo.

El trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera consolidada proforma. Creemos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, la información financiera consolidada proforma de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 y por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 ha sido compilada, en todos sus aspectos importantes, de acuerdo con las bases de presentación descritas en la Nota 3 a este informe.

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


C.P.C. Fernando Loera Aguilar

2 de agosto de 2017

Estados consolidados de situación financiera proforma no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016
(En miles de pesos)

	30 de junio de 2017				31 de diciembre de 2016				
	Cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota 3)	Cifras de ajustes proforma (no auditados)		Cifras proforma (no auditadas)	Cifras consolidadas base (Nota 3)	Cifras de ajustes proforma (no auditados)		Cifras proforma (no auditadas)	
		Más	(Menos)			Más	(Menos)		
	Cifras de entidades fusionadas (Nota 3)	Ajustes proforma (Nota 3)	Ajuste proforma por venta FACC (Nota 3)		Cifras de entidades fusionadas (Nota 3)	Ajustes proforma (Nota 3)			
Activos									
Activos circulantes:									
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,039,344	\$ 97,911	\$ (97,911)	\$ 3,103,432	\$ 4,142,776	\$ 1,770,097	\$ 447,981	\$ (447,981)	\$ 1,770,097
Clientes, neto	3,177,022	1,987,474	(1,987,474)	-	3,177,022	2,891,243	2,126,713	(2,126,713)	2,891,243
Inventarios	120,559	12,397	(12,397)	-	120,559	177,784	47,849	(47,849)	177,784
Pagos anticipados	-	97,838	(97,838)	-	-	-	14,936	(14,936)	-
Activo disponibles para la venta	<u>372,791</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>372,791</u>	<u>64,531</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,531</u>
Total de activos circulantes	<u>4,709,716</u>	<u>2,195,620</u>	<u>(2,195,620)</u>	<u>3,103,432</u>	<u>7,813,148</u>	<u>4,903,655</u>	<u>2,637,479</u>	<u>(2,637,479)</u>	<u>4,903,655</u>
Activos a largo plazo:									
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo	2,321,939	2,918,457	(2,918,457)	-	2,321,939	2,231,275	2,500,220	(2,500,220)	2,231,275
Inversiones	516,713	584,152	(584,152)	-	516,713	152,609	449,155	(449,155)	152,609
Inmuebles y equipo, Neto	5,917,515	1,112,779	(1,112,779)	(1,428,938)	4,488,577	6,483,129	1,075,200	(1,075,200)	6,483,129
Otros activos	953,360	-	-	(43,633)	909,727	641,184	-	-	641,184
Impuesto diferido anticipado	<u>1,492,330</u>	<u>(146,513)</u>	<u>146,513</u>	<u>(425,829)</u>	<u>1,066,501</u>	<u>658,518</u>	<u>(118,849)</u>	<u>118,849</u>	<u>658,518</u>
Total de activos a largo plazo	<u>11,201,857</u>	<u>4,468,875</u>	<u>(4,468,875)</u>	<u>(1,898,400)</u>	<u>9,303,458</u>	<u>10,166,715</u>	<u>3,905,726</u>	<u>(3,905,726)</u>	<u>10,166,715</u>
Total de activos	<u>\$ 15,911,573</u>	<u>\$ 6,664,495</u>	<u>\$ (6,664,495)</u>	<u>\$ 1,205,032</u>	<u>\$ 17,116,605</u>	<u>\$ 15,070,370</u>	<u>\$ 6,543,205</u>	<u>\$ (6,543,205)</u>	<u>\$ 15,070,370</u>
Pasivos y capital contable									
Pasivos circulantes:									
Proveedores	\$ 1,122,787	\$ 172,128	\$ (172,128)	\$ -	\$ 1,122,787	\$ 942,504	\$ 180,398	\$ (180,398)	\$ 942,504
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	1,215,200	2,387,326	(2,387,326)	300,351	1,515,552	976,327	2,075,978	(2,075,978)	976,327
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>288,407</u>	<u>21,409</u>	<u>(21,409)</u>	<u>-</u>	<u>288,407</u>	<u>362,454</u>	<u>5,977</u>	<u>(5,977)</u>	<u>362,454</u>
Total de pasivos circulantes	<u>2,626,394</u>	<u>2,538,045</u>	<u>(2,538,045)</u>	<u>300,351</u>	<u>2,926,746</u>	<u>2,281,285</u>	<u>2,262,353</u>	<u>(2,262,353)</u>	<u>2,281,285</u>
Pasivos a largo plazo:									
Deuda	7,003,347	-	-	-	7,003,347	7,871,765	-	-	7,871,765
Pasivos acumulados	1,467,722	317,359	(317,359)	-	1,467,722	1,384,037	216,136	(216,136)	1,384,037
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>1,998,885</u>	<u>455,811</u>	<u>(455,811)</u>	<u>-</u>	<u>1,998,885</u>	<u>605,006</u>	<u>453,962</u>	<u>(453,962)</u>	<u>605,006</u>
Total de pasivos a largo plazo	<u>10,469,954</u>	<u>773,170</u>	<u>(773,170)</u>	<u>-</u>	<u>10,469,954</u>	<u>9,860,808</u>	<u>670,098</u>	<u>(670,098)</u>	<u>9,860,808</u>
Total de pasivos	<u>13,096,348</u>	<u>3,311,215</u>	<u>(3,311,215)</u>	<u>300,351</u>	<u>13,396,700</u>	<u>12,142,093</u>	<u>2,932,451</u>	<u>(2,932,451)</u>	<u>12,142,093</u>
Capital contable:									
Capital contribuido:									
Capital social	495,881	1,599,768	(1,599,768)	-	495,881	495,881	1,960,945	(1,960,945)	495,881
Prima en emisión de acciones	<u>174,285</u>	<u>141,545</u>	<u>(141,545)</u>	<u>-</u>	<u>174,285</u>	<u>174,989</u>	<u>141,545</u>	<u>(141,545)</u>	<u>174,989</u>
	670,166	1,741,313	(1,741,313)	-	670,166	670,870	2,102,490	(2,102,490)	670,870
Capital ganado:									
Resultados acumulados	1,118,883	1,611,967	(1,611,967)	904,681	2,023,564	1,219,985	1,508,264	(1,508,264)	1,219,985
Otras partidas de resultado integral	<u>830,221</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>830,221</u>	<u>845,476</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>845,476</u>
	<u>1,949,104</u>	<u>1,611,967</u>	<u>(1,611,967)</u>	<u>904,681</u>	<u>2,853,785</u>	<u>2,065,461</u>	<u>1,508,264</u>	<u>(1,508,264)</u>	<u>2,065,461</u>
Total de la participación controladora	2,619,270	3,353,280	(3,353,280)	904,681	3,523,951	2,736,331	3,610,754	(3,610,754)	2,736,331
Participación no controladora	<u>195,955</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>195,955</u>	<u>191,946</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>191,946</u>
Total de capital contable	<u>2,815,225</u>	<u>3,353,280</u>	<u>(3,353,280)</u>	<u>904,681</u>	<u>3,719,906</u>	<u>2,928,277</u>	<u>3,610,754</u>	<u>(3,610,754)</u>	<u>2,928,277</u>
Total de pasivos y capital contable	<u>\$ 15,911,573</u>	<u>\$ 6,664,495</u>	<u>\$ (6,664,495)</u>	<u>\$ 1,205,032</u>	<u>\$ 17,116,605</u>	<u>\$ 15,070,370</u>	<u>\$ 6,543,205</u>	<u>\$ (6,543,205)</u>	<u>\$ 15,070,370</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados proforma no auditados.

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados proforma no auditados

Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y 2016, y los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016

(En miles de pesos)

Z

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2017					Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2016					Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2016			
	Cifras de ajustes proforma (no auditados)					Cifras de ajustes proforma (no auditados)					Cifras de ajustes proforma (no auditados)			
	Cifras	Más	(Menos)	Más		Cifras	Más	(Menos)		Cifras consolidadas base	Cifras de entidades fusionadas	Ajustes proforma	Cifras proforma	
consolidadas base (no auditadas) (Nota 3)	Cifras de entidades fusionadas (Nota 3)	Ajustes proforma (Nota 3)	Ajustes proforma por venta FACC (Nota 3)	Cifras consolidadas proforma (no auditadas)	consolidadas base (no auditadas) (Nota 3)	Cifras de entidades fusionadas (Nota 3)	Ajustes proforma (Nota 3)	Cifras consolidadas proforma (no auditadas)	Cifras consolidadas base (Nota 3)	Cifras de entidades fusionadas (Nota 3)	Ajustes proforma (Nota 3)	Cifras proforma (no auditadas)		
Ingresos	\$ 4,399,997	\$ 1,769,872	\$ (1,769,872)	\$ 2,892,000	\$ 7,291,997	\$ 3,949,156	\$ 814,752	\$ (814,752)	\$ 3,949,156	\$ 7,979,349	\$ 2,444,302	\$ (2,444,302)	\$ 7,979,349	
Costo de ventas	3,296,077	1,504,533	(1,504,533)	1,472,570	4,768,648	2,949,271	694,519	(694,519)	2,949,271	5,892,748	1,987,942	(1,987,942)	5,892,748	
Utilidad (pérdida) bruta	1,103,920	265,339	(265,339)	1,419,430	2,523,350	999,885	120,233	(120,233)	999,885	2,086,601	456,360	(456,360)	2,086,601	
Gastos generales	382,657	30,217	(30,217)	88,920	471,577	405,307	52,533	(52,533)	405,307	914,420	49,129	(49,129)	914,420	
Utilidad (pérdida) antes de otros ingresos (gastos) - neto	721,263	235,122	(235,122)	1,330,510	2,051,772	594,578	67,700	(67,700)	594,578	1,172,181	407,231	(407,231)	1,172,181	
Otros (gastos) ingresos - neto	(37,796)	5,779	(5,779)	-	(37,796)	(31,803)	17,179	(17,179)	(31,803)	(117,721)	(21,020)	21,020	(117,721)	
Utilidad (pérdida) de operación	683,467	240,901	(240,901)	1,330,510	2,013,976	562,775	84,879	(84,879)	562,775	1,054,459	386,211	(386,211)	1,054,459	
Ingreso por intereses	32,504	38,632	(38,632)	-	32,504	15,308	16,605	(16,605)	15,308	46,802	54,255	(54,255)	46,802	
Resultado cambiario - neto	898,900	(111,830)	111,830	-	898,900	(308,076)	77,748	(77,748)	(308,076)	(1,234,444)	39,564	(39,564)	(1,234,444)	
Intereses pagados	(320,449)	(26,073)	26,073	-	(320,449)	(295,826)	(22,173)	22,173	(295,826)	(643,592)	(52,078)	52,078	(643,592)	
Otros gastos financieros	(105,106)	-	-	-	(105,106)	(42,113)	-	-	(42,113)	(93,474)	-	-	(93,474)	
	505,849	(99,271)	99,271	-	505,849	(630,707)	72,180	(72,180)	(630,707)	(1,924,708)	41,741	(41,741)	(1,924,708)	
Participación en resultados de entidades asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,924	(51,924)	-	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	1,189,316	141,630	(141,630)	1,330,510	2,519,825	(67,932)	157,059	(157,059)	(67,932)	(870,249)	479,876	(479,876)	(870,249)	
Impuesto (beneficio) a la utilidad (Pérdida) utilidad neta consolidada de operaciones continuas	1,285,488	37,927	(37,927)	425,829	1,711,317	(16,300)	31,207	(31,207)	(16,300)	(174,349)	146,856	(146,856)	(174,349)	
	(96,172)	103,703	(103,703)	904,681	808,509	(51,632)	125,852	(125,852)	(51,632)	(695,900)	333,020	(333,020)	(695,900)	
Pérdida de operaciones discontinuas	-	-	-	-	-	(1,279)	-	-	(1,279)	(1,279)	-	-	(1,279)	
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (96,172)	\$ 103,703	\$ (103,703)	\$ 904,681	\$ 808,509	\$ (52,911)	\$ 125,852	\$ (125,852)	\$ (52,911)	\$ (697,179)	\$ 333,020	\$ (333,020)	\$ (697,179)	
(Pérdida) utilidad consolidada atribuible a:														
Participación controladora	\$ (101,102)	\$ 103,703	\$ (103,703)	\$ 904,681	\$ 803,578	\$ (57,852)	\$ 125,852	\$ (125,852)	\$ (57,852)	\$ (705,819)	\$ 333,020	\$ (333,020)	\$ (705,819)	
Participación no controladora	4,930	-	-	-	4,930	4,941	-	-	4,941	8,640	-	-	8,640	
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (96,172)	\$ 103,703	\$ (103,703)	\$ 904,681	\$ 808,509	\$ (52,911)	\$ 125,852	\$ (125,852)	\$ (52,911)	\$ (697,179)	\$ 333,020	\$ (333,020)	\$ (697,179)	

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados proforma no auditados.

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados proforma no auditados

Por los periodos de tres meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	Por los tres meses terminados al 30 de junio de 2017					Por los tres meses terminados al 30 de junio de 2016				
	Cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota 3)	Cifras de ajustes proforma (no auditados)		Ajustes proforma por venta FACC (Nota 3)	Cifras consolidadas proforma (no auditadas)	Cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota 3)	Cifras de ajustes proforma (no auditados)		Cifras proforma (no auditadas)	
		Más	(Menos)				Más	(Menos)		
Ingresos	\$ 2,213,655	\$ 949,847	\$ (949,847)	\$ 2,892,000	\$ 5,105,655	\$ 1,902,085	\$ 544,774	\$ (544,774)	\$ 1,902,085	
Costo de ventas	1,678,934	812,948	(812,948)	1,472,570	3,151,505	1,439,313	465,042	(465,042)	1,439,313	
Utilidad (pérdida) bruta	534,721	136,899	(136,899)	1,419,430	1,954,150	462,772	79,732	(79,732)	462,772	
Gastos generales	196,769	15,707	(15,707)	88,920	285,689	235,523	39,778	(39,778)	235,523	
Utilidad (pérdida) antes de otros ingresos (gastos) - neto	337,952	121,192	(121,192)	1,330,510	1,668,462	227,249	39,954	(39,954)	227,249	
Otros (gastos) ingresos - neto	(29,999)	4,507	(4,507)	-	(29,999)	(33,218)	7,799	(7,799)	(33,218)	
Utilidad (pérdida) de operación	307,953	125,699	(125,699)	1,330,510	1,638,463	194,031	47,753	(47,753)	194,031	
Ingreso por intereses	11,083	18,798	(18,798)	-	11,083	7,571	13,454	(13,454)	7,571	
Resultado cambiario - neto	270,474	(36,328)	36,328	-	270,474	(304,387)	74,511	(74,511)	(304,387)	
Intereses pagados	(156,634)	(13,412)	13,412	-	(156,634)	(152,341)	(10,077)	10,077	(152,341)	
Otros gastos financieros	(24,878)	-	-	-	(24,878)	(23,972)	-	-	(23,972)	
	100,045	(30,942)	30,942	-	100,045	(473,129)	77,888	(77,888)	(473,129)	
Participación en resultados de entidades asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	407,998	94,757	(94,757)	1,330,510	1,738,508	(279,098)	125,641	(125,641)	(279,098)	
Impuesto (beneficio) a la utilidad	116,805	(684)	684	425,829	542,634	(24,559)	27,840	(27,840)	(24,559)	
Utilidad (pérdida) neta consolidada de operaciones continuas	291,193	95,441	(95,441)	904,681	1,195,874	(254,539)	97,801	(97,801)	(254,539)	
Pérdida de operaciones discontinuas	-	-	-	-	-	(1,279)	-	-	(1,279)	
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 291,193	\$ 95,441	\$ (95,441)	\$ 904,681	\$ 1,195,874	\$ (255,818)	\$ 97,801	\$ (97,801)	\$ (255,818)	
Utilidad (pérdida) consolidada atribuible a:										
Participación controladora	\$ 290,806	\$ 95,441	\$ (95,441)	\$ 904,681	\$ 1,195,487	\$ (257,679)	\$ 97,801	\$ (97,801)	\$ (257,679)	
Participación no controladora	387	-	-	-	387	1,861	-	-	1,861	
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 291,193	\$ 95,441	\$ (95,441)	\$ 904,681	\$ 1,195,874	\$ (255,818)	\$ 97,801	\$ (97,801)	\$ (255,818)	

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados proforma no auditados.

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 y por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y 2016, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En miles de pesos)

1. Actividades

La principal actividad de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. (Posadas) y Subsidiarias (en conjunto, la Entidad) es la operación, administración de hoteles, así como la compra-venta de inmuebles dedicados a la industria turística. La Entidad opera principalmente hoteles bajo las marcas Live Aqua, LAT20, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, The Explorean, Fiesta Inn, Fiesta Inn Loft, One Hotels y Gamma.

La Entidad celebra contratos de administración a largo plazo con todos los hoteles que opera, que para efectos de los presentes estados financieros consolidados, estos hoteles se refieren a hoteles propios, arrendados y administrados. El número de hoteles y cuartos operados por la Entidad al 30 de junio y 31 de diciembre son:

Hoteles	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
Propios	15	15
Arrendados	13	13
Administrados	<u>125</u>	<u>120</u>
Total de hoteles operados	<u>153</u>	<u>148</u>
Total de cuartos operados	<u>24,987</u>	<u>24,324</u>

Posadas recibe honorarios de acuerdo a los contratos de administración a largo plazo que tiene con todos los hoteles que opera. Algunos honorarios, incluyendo administración, uso de marca, servicio de reservaciones y uso de tecnología, entre otros, están en función de los ingresos de los hoteles. Posadas también recibe un incentivo basado en el resultado de operación de los hoteles.

Adicionalmente, la Entidad opera un negocio denominado Fiesta Americana Vacation Club (FAVC), así como un producto llamado Live Aqua Residence Club, antes “The Front Door”, dirigido a un segmento de alto poder adquisitivo, por medio de los cuales los socios compran un “derecho de uso de 40 años” representado por puntos anuales de FAVC. Los puntos de FAVC pueden ser utilizados para estancias en los siete complejos de FAVC ubicados en Los Cabos (Villas y Resort), Acapulco, Cancún, Cozumel, Chetumal y Puerto Vallarta, así como en los hoteles que opera la Entidad. De forma adicional, los socios de FAVC pueden utilizar sus puntos en los complejos de Resorts Condominium International (RCI) y Hilton Grand Vacation Club o cualquier complejo afiliado a éstos en distintas partes del mundo. La Entidad comercializa un producto denominado “Kívac” que consiste en la venta de puntos con vigencia de hasta 5 años canjeables por hospedaje en los hoteles que opera la Entidad, así como en algunas propiedades operadas por terceros.

Desde 2012, la Entidad inició una reestructura de sus negocios enfocándose hacia la tenencia de activos estratégicos y el crecimiento de su negocio de administración hotelera y FAVC. Como parte de esta estrategia la Entidad ha vendido varios hoteles y otros activos no estratégicos, y a la fecha de la información financiera consolidada proforma la Entidad continúa con la reestructura organizacional para reducir el número de empresas que la componen.

La industria hotelera es estacional y particularmente sensible a los cambios macroeconómicos y sociales, dando lugar a variaciones en los ingresos y costos relativos durante los períodos de doce meses. La Entidad busca reducir el impacto de la estacionalidad en sus resultados a través de estrategias comerciales tales como convenios con instituciones, precios competitivos y promoción intensiva.

Las oficinas corporativas de la Entidad se encuentran en Prolongación de la Reforma 1015 Piso 9 Torre A, Col. Santa Fe, Ciudad de México.

2. Bases de preparación

Como se menciona en la Nota 3 iii., las principales políticas contables, incluyendo el reconocimiento, bases de presentación y las estimaciones utilizadas en la preparación de la información financiera consolidada proforma, no auditada, fueron las mismas que las aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados de la Entidad al 31 de diciembre de 2016.

3. Bases de presentación

Con motivo de la reestructuración organizacional, la Administración planea llevar a cabo las siguientes operaciones:

- i. **Proyecto de Fusión** - La Administración espera dar cumplimiento a los avisos de fusión de algunas de sus entidades subsidiarias a más tardar el 1 de septiembre de 2017. Las subsidiarias incluidas en esta etapa del proyecto de reestructuración organizacional, a través de su fusión son: Posadas de Latinoamérica, S.A. de C.V., Solosol Tours, S.A. de C.V., Desarrollos Inmobiliarios Posadas, S.A. de C.V., Porto Ixtapa, S.A. de C.V., Administración Digital Conectum, S.A. de C.V., Servicios Administrativos Posadas, S.A. de C.V. (entidades fusionadas), las cuales se fusionarán en su entidad tenedora, Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. (entidad fusionante).

La Administración de la Entidad determinó que la transacción debe ser contabilizada como una adquisición de negocios realizada por entidades bajo control común. Este tipo de transacciones están excluidas del alcance la IFRS 3 “*Combinaciones de Negocios*”, y por lo tanto la Administración, de acuerdo con su política contable, contabilizaría la transacción a valores en libros de los activos y pasivos de las entidades subsidiarias fusionadas, por lo tanto el efecto neto de las fusiones no tendría impacto en la situación financiera y resultados consolidados de la Entidad. Para efectos de ilustrar los efectos de la fusión, se procedió a mostrar la información compilada de las entidades fusionadas, como se detalla a continuación:

- a. **Cifras de entidades fusionadas** - Incluye la sumatoria de las cifras de los estados de situación financiera y de resultados proforma no auditados de las entidades a ser fusionadas, los cuales se muestran para cuantificar los efectos de la fusión en los estados financieros consolidados proforma no auditados.
 - b. **Ajustes proforma** - Representan la eliminación de las cifras descritas en el punto anterior, debido a que la reestructura corporativa descrita en esta Nota se contabilizaría en base en los valores en libros de los activos y pasivos de las entidades subsidiarias fusionadas, lo que arroja como resultado que no se afectan ni se originan efectos contables en las cifras consolidadas de la Entidad.
- ii. **Venta de Activos** - La Entidad se encuentra en proceso de negociación para la venta de un inmueble hotelero ubicado en Cancún, Quintana Roo, que opera bajo el nombre de “Fiesta Americana Condesa Cancún” (FACC) bajo los siguientes supuestos:
 - a. El precio de venta del inmueble sería a valor razonable, con un valor estimado de \$2,892,000, más el impuesto al valor agregado.
 - b. La Entidad espera firmar simultáneamente a la venta del inmueble un contrato de arrendamiento con el comprador, por lo que estará sujeto a la IAS 17 *Arrendamientos*, para las transacciones de venta con arrendamiento posterior, el cual se asume tendrá las características de un contrato de arrendamiento operativo.

- c. De igual manera, la Entidad firmará un contrato de operación hotelera para continuar operando el hotel FACC.
 - d. Los efectos de la venta de activos se reflejan en la información financiera consolidada proforma al 30 de junio de 2017, por lo que no se ha incluido en los ajustes proforma alguna reducción en los ingresos, costos y gastos de operación que se tendrían si se dejara de operar el hotel, ni los efectos de disminución de la depreciación contable del inmueble y equipo.
 - e. La Entidad estima que el efecto fiscal de la venta de FACC generaría un gasto de Impuesto Sobre la Renta de \$425,829. Al respecto, la Entidad tiene pérdidas fiscales por amortizar que utilizaría contra la utilidad fiscal, lo cual eliminaría el cargo en resultados por impuesto a la utilidad.
- iii. Con motivo del Proyecto de Fusión y la posible venta de activos de la Entidad anteriormente descritos, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ha requerido a la Administración de la Entidad preparar información financiera consolidada proforma con las siguientes bases de presentación:

Los estados financieros consolidados auditados de la Entidad al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en esa fecha presentados con base en Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) han sido reclasificados para hacerlos comparables con la información presentada por la Entidad en sus estados financieros consolidados proforma. Las principales reclasificaciones se muestran en los rubros de “Inventarios”, “Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo”, “Ingresos por servicios”, “Costo de ventas” y “Gastos generales”.

Los estados consolidados de situación financiera y de resultados proforma al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en esa fecha se han obtenido sumando los estados financieros consolidados auditados presentados con base en IFRS más los estados financieros proforma no auditados de las entidades a ser fusionadas a esa misma fecha, preparados con base en IFRS y los ajustes proforma.

Los estados consolidados de situación financiera y de resultados proforma al 30 de junio de 2017 y 2016 y por los periodos de seis y tres meses terminados en esas mismas fechas se han obtenido sumando los estados financieros consolidados no auditados presentados con base en IFRS más los estados financieros proforma no auditados de las entidades a ser fusionadas a esas mismas fechas, preparados con base en IFRS y los ajustes proforma.

* * * * *