

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	31
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	33
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	35
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	36
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	38
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	40
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	44
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	48
[700002] Datos informativos del estado de resultados	49
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	50
[800001] Anexo - Desglose de créditos	51
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	53
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	54
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	55
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	63
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	67
[800500] Notas - Lista de notas.....	68
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	123
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	150

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2019, RLH cuenta con 11 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo que totalizan aprox. 1,497 cuartos hoteleros (1,266 en operación y aprox. 231 en desarrollo), aprox. 239 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales ambas con marcas hoteleras asociadas, y 1 campo de golf con 18 hoyos:

·Activos en Operación (6 hoteles con 1,266 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):

Activos Estabilizados (5 hoteles, 1,052 cuartos): Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), Villa Magna Madrid (150 cuartos), Rosewood Mayakoba (129 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (132 cuartos) y Fairmont Mayakoba (401 cuartos).

Activos en *Ramp Up* (1 hotel, 214 cuartos): Andaz Mayakoba. Este hotel inició operaciones en diciembre de 2016 por lo que se encuentra en fase de estabilización.

Otros Activos (1 campo de golf, 18 hoyos): El campo de golf El Camaleón fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y es el primero en recibir un torneo PGA fuera de los Estados Unidos y Canadá.

·Activos en Desarrollo (2 hoteles con aprox. 231 cuartos, 239 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):

Hotel One&Only Mandarin (104 cuartos): Este hotel se encuentra en la etapa de construcción con su apertura estimada para el segundo trimestre del 2020.

Hotel Rosewood Mandarin (aprox. 127 cuartos): Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual y estudios técnicos.

Residencias en la Mandarin con marcas One&Only y Rosewood (hasta 148 residencias): Las residencias One&Only Mandarin se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias Rosewood Mandarin se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarin.

Residencias en Mayakoba con marcas Fairmont y Rosewood (aprox. 91 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales): Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 58 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales. Rosewood Residences considera un inventario de 33 residencias *full ownership*.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Respecto al desempeño de nuestro portafolio:

·El EBITDA de los Activos Estabilizados en el cuarto trimestre de 2019 se situó en MXP \$376.8 millones (USD \$19.6 millones), registrando un aumento del 44.2% en moneda local y del 50.9% en dólares americanos por encima del registrado en el mismo periodo de 2018, como resultado por un lado de la incorporación del hotel Villa Magna a la cartera de RLH Properties y al propio desempeño de éste, y por otro lado al buen desempeño de todo el portafolio en general, destacándose el hotel Rosewood Mayakoba cuyo EBITDA registró un crecimiento del 42.8% en moneda local y del 50.9% en dólares americanos respecto al cuarto trimestre del 2018, impulsado por la conclusión de la renovación. El EBITDA Neto de Fondo de Reserva, se situó en MXP \$345.3 millones (USD 18.0 millones), representando un incremento del 56.1% en moneda local y del 63.6% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

·El EBITDA de los Activos en Operación en el cuarto trimestre de 2019 se situó en MXP \$400.7 millones (USD \$20.9 millones), registrando un aumento del 50.1% en moneda local y del 57.2% en dólares americanos por encima del registrado en el mismo periodo de 2018, dando continuidad al mejor desempeño del hotel Andaz respecto al año pasado, el cual finalizó su tercer año de operación con el cierre del trimestre. El EBITDA Neto de Fondo de Reserva, se situó en MXP \$365.7 millones (USD \$19.1 millones), representando un incremento del 62.4% en moneda local y del 70.6% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

El modelo de negocio de la Sociedad considera una administración activa que implica la supervisión continua y detallada de la operación de los hoteles que sean parte de su portafolio, con el objetivo de buscar asegurar que se estén implementando, por parte de los operadores, las estrategias adecuadas y así tratar de incrementar su rentabilidad para la Sociedad y sus accionistas. La estrategia de la Sociedad contempla:

- i) la adquisición de activos hoteleros que no tienen una utilización óptima de los recursos y/o que tengan potencial de desarrollo de negocio adicional;
 - ii) la adquisición de activos hoteleros con posibilidad de ampliar su inventario hotelero;
 - iii) la adquisición de activos hoteleros que tengan necesidad de ser renovados en el corto plazo; y
 - iv) la adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirlos a hoteles.
- Seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado en los hoteles.
 - Desarrollo del segmento residencial bajo la marca de los hoteles operados.

Por otro lado, la Sociedad tiene el conocimiento y una relación cercana y de largo plazo con los principales operadores de hoteles del segmento alto que están buscando a un socio que pueda desarrollar en forma conjunta hoteles en ubicaciones exclusivas y con las características requeridas. En este sentido, la Sociedad agrega valor en las siguientes actividades:

- Identifica los terrenos que sean atractivos para el desarrollo de hoteles en el segmento alto.
- Selecciona y acuerda los términos con el operador de marca de hotel de prestigio internacional acorde a las características de la demanda actual y potencial para alcanzar el éxito del hotel.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Adquiere el terreno una vez que se encuentre en la última fase de desarrollo.
- Se involucra activamente en el diseño, construcción y desarrollo del hotel en conjunto con el operador.
- Gestiona los contratos con los operadores con los incentivos y características adecuadas que permitan enfocarse en la rentabilidad del hotel.

Adicionalmente a la adquisición de activos hoteleros, el plan de negocio contempla el desarrollo de hoteles en el segmento alto a través de la compra de terrenos con ubicaciones privilegiadas y difíciles de replicar, a un precio atractivo y que se encuentren en la última etapa de desarrollo, es decir, que cuenten con todos los permisos ambientales e infraestructura a pie de lote y/o que puedan empezar a operar en un plazo de 18 a 30 meses con marcas de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento.

En los distintos proyectos hoteleros que adquiera y/o desarrolle la Sociedad, es posible que se considere el desarrollo de distintos productos inmobiliarios relacionados con las marcas que operen los hoteles (el más común es el desarrollo de productos residenciales con la marca de la cadena hotelera que opere el hotel en cuestión).

Como parte de su estrategia de negocio general, la Sociedad busca implementar las siguientes actividades:

- Gestión directa y completa, bajo la supervisión del operador del hotel, de las renovaciones generales con la finalidad de mejorar las tarifas del mismo y con miras a posicionarlo como líder en calidad y reconocimiento en su segmento.
- Asegurarse que el operador de los hoteles mantenga los más altos estándares acordados con el equipo directivo con la finalidad de dar empuje y un enfoque estratégico en su gestión.
- Colaborar con el equipo directivo de los hoteles para la gestión del mismo con el objetivo de obtener ahorros en costos fijos y variables de operación.
- Implementación de nuevas líneas de negocio para los hoteles (por ejemplo, pastelería, tiendas de ropa y otros artículos, servicios de spa y servicios de banquetes fuera los hoteles, entre otros).
- Mejoramiento en el uso de los espacios de los hoteles mediante la introducción de restaurantes y otras amenidades acorde al segmento y a las necesidades de los clientes, generalmente arrendados a un tercero.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

La Emisora está expuesta a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, debido a que sus activos que generan ingresos, así como sus adquisiciones o desarrollos futuros podrían estar en el mismo sector.

El Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna, los Hoteles Mayakoba, el Proyecto One&Only Mandarina y el Hotel Rosewood Mandarina, están expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, incluyendo los siguientes:

- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen nuestros desarrollos hoteleros;
- el impacto que la inseguridad pueda tener en el número de visitantes, destino de viajes de negocios, flujo de pasajeros, turistas y viajeros;

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- los factores que afecten la calidad de los servicios prestados en nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades y costo de habitaciones, entre otros;
- los cambios económicos a nivel mundial, nacional o regional en la medida en la que impacten el turismo o viajes de negocio a la Ciudad de México, a la Riviera Maya, a la Riviera Nayarit y Madrid España;
- el aumento de la oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje del segmento alto en la Ciudad de México, la Riviera Maya, a la Riviera Nayarit y Madrid España, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación de nuestros desarrollos hoteleros y los ingresos generados por el mismo;
- los aumentos en los costos y gastos de operación de nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación; los acontecimientos políticos nacionales e internacionales en tanto afecten de manera adversa el turismo o viajes de negocios en México y España, la cantidad de viajeros a la Ciudad de México, a la Riviera Maya, a la Riviera Nayarit y Madrid España, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México, en la Riviera Maya, Riviera Nayarit o en Madrid España;
- la dependencia en los viajeros comerciales, de negocios y turistas, así como de sus patrones de viaje y preferencias;
- los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Emisora, tales como inseguridad, criminalidad, atentados terroristas, pandemias, epidemias, inestabilidad política, la existencia de hostilidades en México o España, los accidentes ocurridos durante los traslados y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos, huracanes, entre otros;
- los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba y Villa Magna;
- las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal, ambiental, laboral y de uso de suelo en México o España, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes Inalmex, los vehículos propietarios de los Hoteles Mayakoba o la Emisora celebren operaciones de negocios;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Emisora; y
- la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en México, particularmente en la Ciudad de México y la Riviera Maya o en Madrid España.

Los cambios en cualquiera de estas condiciones podrían afectar en forma adversa los niveles de ocupación del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba y Villa Magna, en las tarifas de las habitaciones o la situación financiera y los resultados de operación de los vehículos propietarios de los Hoteles de la Emisora.

Contamos con derechos de propiedad y activos limitados para nuestras operaciones. Asimismo, existe una alta concentración geográfica de nuestros activos actuales.

A la fecha, nuestros ingresos dependen totalmente de la operación del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba y Villa Magna, así como el negocio residencial. En caso de terminación de los contratos de operación de los Hoteles de la Emisora o de suspensión total o parcial de las operaciones por cualquier motivo, nuestros ingresos, situación financiera, liquidez y estado de resultados se verían afectados de manera adversa y significativa. Debido a esta concentración de activos a la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora está especialmente expuesta a los factores adversos que afectan principalmente a México y particularmente a la Ciudad de México y la Riviera Maya, incluyendo las posibles contracciones de la economía, los acontecimientos de orden político o social y las percepciones del público en cuanto al nivel de seguridad. La economía nacional se vio

afectada en forma adversa y significativa por la crisis financiera a nivel global. La recesión económica representó múltiples retos para los propietarios y administradores de hoteles. Asimismo, la crisis representó retos e inclusive la quiebra de empresas relacionadas con la aviación y el turismo en general. Entre otras cosas, la Emisora está expuesta a las fluctuaciones de los índices de empleo, tipo de cambio e inflación, que afectan los niveles de gasto de las empresas y de los individuos. Los cambios económicos o políticos que ocasionen una disminución en los niveles de ingreso disponible o de la confianza de los consumidores o del sector empresarial, podrían afectar la demanda de viajes de negocios o de turismo. La demanda de alojamiento se ha visto y se prevé que seguirá viéndose afectada por éstas y otras circunstancias similares, que podrían afectar en forma adversa y significativa nuestras actividades, situación financiera, liquidez, resultados de operación y el valor de los Hoteles de la Emisora. La industria del alojamiento y del turismo en general ha sido y podría continuar siendo afectada por éstas y otras circunstancias, mismas que podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestros resultados, situación financiera o liquidez.

Nuestros activos actuales se encuentran ubicados en tres zonas diferentes de México y una en España. Afectaciones negativas a cualquiera de esas zonas (económicas, políticas, sociales, naturales o de cualquier otra índole), podrían tener como resultado afectaciones negativas directas o indirectas en las operaciones de nuestros activos. Debido a la alta concentración de nuestros activos en pocas zonas de México y España, la afectación a una o más de estas zonas, podrá generar un impacto considerable en las operaciones de nuestros activos y en nuestros ingresos y resultados.

Actualmente, nuestra estrategia de negocios, operaciones y crecimiento dependen de contratos celebrados con Four Seasons, Kerzner, Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood.

La operación del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba y nuestro crecimiento y planes de expansión dependen en gran medida de los contratos celebrados con Four Seasons, Kerzner, Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood. A pesar de ser propietarios de manera indirecta del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba y de los hoteles en desarrollo One&Only Mandarin y Rosewood Mandarin, los mismos operan bajo las marcas "Four Seasons", "One&Only", "Rosewood", "Fairmont", "Banyan Tree" y "Andaz", mismas que son propiedad de empresas ajenas a nosotros con las que únicamente tenemos una relación contractual. Nuestra capacidad de prestar servicios en el Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba y los Hoteles One&Only Mandarin y Rosewood Mandarin depende, en gran medida, de nuestra capacidad para mantener los contratos celebrados con estos operadores y del cumplimiento de estas contrapartes de sus obligaciones bajo dichos contratos. En caso de terminación o falta de renovación de estos contratos, nuestros resultados de operación, situación financiera o liquidez podrían verse afectados de manera adversa y significativa. Ver la sección "La Emisora – Descripción del negocio".

La industria hotelera y de alojamiento del segmento alto es competitiva y en la medida en la que no logremos competir exitosamente en este segmento turístico, nuestra situación financiera y resultados de operación podrían verse afectados.

La industria hotelera y de alojamiento del segmento alto es competitiva. El Hotel Four Seasons, Hotel Villa Magna y los Hoteles Mayakoba están orientados, principalmente, a los viajeros nacionales e internacionales del segmento alto (ya sea que viajen a la Ciudad de México, Madrid España o a la Riviera Maya por negocios o por placer). Competimos principalmente con otras cadenas hoteleras nacionales e internacionales. También es posible que enfrenemos competencia con departamentos, habitaciones y residencias privadas del segmento alto. Además, podemos enfrentar competencia por parte de nuevos participantes en el mercado de alojamiento del segmento alto en México y España. Es posible que algunos de estos nuevos competidores cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo, superiores a los de la Emisora. También es posible que nuestros competidores ofrezcan tarifas más competitivas, una alternativa más conveniente, servicios y amenidades adicionales o mejores instalaciones, lo cual podría atraer a los huéspedes del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba y/o el Hotel Villa Magna, y provocar una disminución en sus niveles de ocupación y en las tarifas diarias. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso en nuestra competitividad, resultados de operación y la situación financiera. Mayor competencia, o bien, una baja en la industria hotelera en general o en el segmento alto de turismo en los mercados en los que participa o pretende participar la Emisora, podrían tener un impacto negativo para la Emisora.

Nuestras oportunidades de crecimiento futuro podrían verse limitadas por nuestra competencia, por dificultades de integración, por las leyes en materia de competencia económica, así como la disponibilidad de fuentes de financiamiento.

El mercado de alojamiento del segmento alto en la Ciudad de México y Madrid España tiene diversos competidores. Competimos con empresas mexicanas y extranjeras. Nuestra estrategia de crecimiento contempla llevar a cabo adquisiciones de otros hoteles del segmento alto en el futuro. No sabemos si seremos capaces de consumir dichas adquisiciones o integrarlas exitosamente a nuestras operaciones debido a ciertas restricciones en materia de competencia económica en México.

Nuestra capacidad para crecer exitosamente mediante adquisiciones o construcciones de nuevos hoteles depende de nuestra capacidad para identificar, negociar, consumir e integrar proyectos adecuados, así como de nuestra capacidad para obtener el financiamiento necesario. Dichos esfuerzos podrían ser costosos y tomar tiempo, afectar nuestras operaciones cotidianas y distraer recursos administrativos. Si no somos capaces de integrar de manera efectiva cualquier negocio adquirido podríamos vernos afectados de forma adversa. Asimismo, algunos de nuestros competidores podrían tener acceso a mejores fuentes de capital y de financiamiento que pudiera darles ventajas competitivas.

La industria hotelera del segmento alto tiene un factor cíclico, reflejando generalmente la evolución de la economía mundial, pudiéndose ver afectados por condiciones económicas generales.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La industria hotelera del segmento alto tiene un factor cíclico y generalmente es un reflejo de la evolución de la economía mundial. A pesar de que la industria hotelera del segmento alto pueda ser afectada por diversas condiciones económicas generales, existen también varios factores en el mercado que pudieran afectar nuestros resultados operativos.

Adicionalmente, en caso de que existan condiciones económicas adversas a nivel mundial o local, nuestros posibles huéspedes podrían verse perjudicados, lo que podría afectar de forma negativa la ocupación del Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba y/o Villa Magna, así como nuestra liquidez, resultados de operación y situación financiera.

En caso de surgir condiciones económicas adversas a nivel mundial o local, es posible que no sólo existan afectaciones a nuestras ganancias como resultado de una reducción en la demanda de los servicios del Hotel Four Seasons, Hotel Villa Magna y los Hoteles Mayakoba, sino que también podría tener como resultado el retraso de pagos, el incremento del riesgo crediticio y posibles bancarrotas de nuestros clientes y proveedores. Nuestra estructura de costos podría verse afectada por desaceleraciones económicas lo cual podría incrementar también el riesgo de contraparte en inversiones realizadas en efectivo. Diversas situaciones económicas adversas a nivel mundial o local podrían afectar los costos de nuestras pólizas de seguro o nuestra capacidad para contratar y mantener coberturas adecuadas de los riesgos asociados con el Hotel Four Seasons, Hotel Villa Magna y los Hoteles Mayakoba si se reducen las calificaciones de las compañías aseguradoras que contratamos o si se inicia algún procedimiento de concurso mercantil o bancarota en contra de las mismas.

No podemos asegurar que nuestras tarifas y la demanda de cuartos del Hotel Four Seasons, Hotel Villa Magna y los Hoteles Mayakoba no vayan a disminuir en el futuro, afectando de manera negativa nuestra situación financiera como consecuencia de condiciones económicas adversas a nivel mundial o local.

El Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin y el Hotel Villa Magna, así como nuestras inversiones hoteleras futuras, están y estarán sujetos al cumplimiento de diversas leyes.

El Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin y el Hotel Villa Magna, así como nuestras inversiones hoteleras futuras, están sujetas a leyes, ordenamientos y reglamentos en materia fiscal, ambiental, laboral, sobre facilidades de acceso para personas discapacitadas, la igualdad de oportunidades en el empleo y la salud y seguridad en el lugar de trabajo, y de protección civil y al consumidor, así como a disposiciones y requisitos de carácter general en materia de construcción y uso de suelo en la Ciudad de México, Riviera Nayarit, la Riviera Maya y Madrid, entre otras disposiciones locales y federales. El cumplimiento de todas estas disposiciones puede ser complejo y difícil de monitorear y la falta de cumplimiento de cualquiera de dichas disposiciones podría afectar en forma adversa y significativa los resultados de operación de la Emisora. La Emisora no puede garantizar que la regulación actual no la afectará en forma adversa o no tendrá un efecto negativo en los factores de tiempo y costo relacionados con las posibles remodelaciones o mantenimientos del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM el Hotel Rosewood Mandarin, el Hotel Villa Magna o adquisiciones futuras, o que no se expedirán disposiciones adicionales que puedan involucrar retrasos o costos adicionales para la operación del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin, el Hotel Villa Magna o de nuestras inversiones hoteleras futuras.

La regulación a nivel local, incluyendo la relativa a protección civil, uso de suelo, restricciones de zonificación y otras cuestiones, puede restringir el uso del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin, el Hotel Villa Magna y de nuestras inversiones hoteleras futuras y exigir en cualquier momento que se obtengan autorizaciones de las autoridades gubernamentales o de organizaciones comunitarias o vecinales. Las restricciones antes mencionadas podrían incluir requisitos que pueden implicar costos administrativos adicionales para el Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin, el Hotel Villa Magna o para nuestras inversiones hoteleras futuras. La estrategia de crecimiento de la Emisora podría verse afectada por su capacidad para obtener los permisos y las licencias necesarios. La falta de obtención de estos permisos y licencias podría tener un efecto adverso en las actividades, e incluso llevar a la clausura del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba o del Hotel Villa Magna o de nuestras inversiones hoteleras futuras, y la imposición de multas en función al nivel del incumplimiento, lo que pudiera resultar en un efecto adverso sobre la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora.

En materia de regulación ambiental, el Gobierno Federal ha implementado disposiciones que imponen obligaciones de planeación, evaluación de riesgos y elaboración de estudios de impacto ambiental con respecto a la contaminación del aire, las zonas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otras. El Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba (y, en su caso de nuestras inversiones hoteleras futuras) están regulados por las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya, los cuales podrían hacer responsable a la Emisora de los costos de remoción o limpieza de sustancias peligrosas o tóxicas ubicadas dentro o debajo del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba o de nuestras inversiones hoteleras futuras, independientemente de que tenga o haya tenido conocimiento y sea o haya sido responsable de la presencia de dichas sustancias. La presencia de sustancias peligrosas o tóxicas, o la falta de remoción adecuada de las sustancias encontradas, podrían poner en riesgo la capacidad de la Emisora para desarrollar o utilizar el Hotel Four Seasons o nuestras inversiones hoteleras futuras o para ofrecerlo en garantía de cualquier financiamiento. Las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades de la Ciudad de México, están facultadas para interponer procedimientos de orden civil, administrativo y penal en contra de las empresas que violen la legislación ambiental y, además, pueden suspender cualquier desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Las futuras reformas o adiciones a la legislación en materia ambiental, el descubrimiento de contingencias ambientales

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

actualmente desconocidas o las exigencias adicionales que impongan las autoridades con base en la legislación actual o futura, podrían tener un efecto adverso y significativo en la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora.

El Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba o nuestras inversiones hoteleras futuras podrían estar sujetos a revisiones e inspecciones por parte de la Procuraduría Federal del Consumidor. La Procuraduría Federal del Consumidor también puede recibir quejas directamente por parte de nuestros clientes. En caso de encontrar irregularidades, ésta puede imponer multas, cuyos montos varían dependiendo de la gravedad y número de incumplimientos.

Legislación aplicable al desarrollo de proyectos hoteleros

El desarrollo de proyectos hoteleros se encuentra relacionado con materias estrictamente reguladas a nivel federal y local. Si en el desarrollo de proyectos hoteleros se llegara a incumplir con estas regulaciones, se podría estar sujeto a multas o a perder el derecho de desarrollar los propios proyectos, o ambos. Las entidades gubernamentales tienen facultades para implementar leyes, regulaciones y normas que pueden afectar las operaciones y el valor de los proyectos hoteleros, mismas que pueden depender de consideraciones políticas.

Asimismo, la viabilidad de los desarrollos hoteleros puede depender de la obtención de permisos, licencias, autorizaciones, concesiones, contratos otorgados por autoridades gubernamentales locales o federales, acuerdos con ejidatarios y acuerdos con comuneros, los cuales imponen un alto nivel de obligaciones. Si alguno de los proyectos hoteleros llegase a incumplir con éstos, los mismos podrían quedar sujetos a multas o podrían perder los derechos para continuar con el desarrollo del proyecto hotelero, ambos, o incluso, los inmuebles podrían ser clausurados. Las concesiones, permisos, autorizaciones o contratos celebrados con el gobierno podrían también contener cláusulas más favorables para la entidad gubernamental que las de un contrato comercial típico. Por ejemplo, las concesiones, permisos, licencias, autorizaciones o contratos podrían facultar al gobierno a rescindir la concesión, permiso, licencia, autorización o contrato en ciertas circunstancias (como lo pudieran ser razones de interés público) sin requerir el pago de una compensación adecuada. Adicionalmente, las entidades gubernamentales que actúen como contrapartes en dichas concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían tener la facultad discrecional de modificar, incrementar la regulación aplicable o nacionalizar las operaciones de los proyectos hoteleros o implementar leyes, regulaciones o políticas que afecten las operaciones, independientemente de cualesquiera derechos contractuales que tengan las contrapartes gubernamentales. En los casos en que la capacidad para operar un proyecto hotelero dependa de la obtención de una concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno, la concesión, permiso, licencia, autorización o contrato con el gobierno podrían restringir la manera de operar el proyecto de forma tal que se afecte el flujo de efectivo o rentabilidad.

Asimismo, los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones respecto de aquellos desarrollos hoteleros adquiridos de terceros no fueron tramitados ni obtenidos por la Emisora. En virtud de lo anterior, la Emisora no puede garantizar que dichos permisos, licencias, autorizaciones y concesiones no contengan vicios o deficiencias de origen.

De igual forma, cualquier inversión en inmuebles que hubieren pertenecido al régimen de propiedad ejidal, conlleva ciertos riesgos inherentes a dicho régimen. Entre otros riesgos, algún propietario ejidal anterior podría iniciar reclamaciones o impugnar el proceso de desincorporación de los terrenos ejidales en caso de que dicho propietario considerara que el mismo no se apegó a las disposiciones de la Ley Agraria y demás leyes y reglamentos aplicables. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor del antiguo titular, lo cual podría afectar de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de la Emisora, en caso de resultar afectada por la reclamación.

Las operaciones hoteleras están sujetas al cumplimiento de la legislación ambiental mexicana y española, la cual se ha vuelto más estricta en los últimos años y cuya tendencia regulatoria es hacia niveles de cumplimiento ambiental cada vez más exigentes y restrictivos. Esto implica que, en el futuro, podrían implementarse cambios regulatorios que conlleven la necesidad de hacer erogaciones sustantivas de capital para asegurar el cumplimiento ambiental de los desarrollos hoteleros, las cuales podrían tener un impacto negativo en la rentabilidad y los resultados financieros de la Emisora.

La obtención oportuna de permisos, licencias y autorizaciones ambientales y de uso de suelo, con apego a las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya, así como el cumplimiento con los términos y condiciones establecidos en cada uno de ellos, son instrumentales para mantener las operaciones hoteleras, así como para la realización de modificaciones o expansiones. El incumplimiento con estos permisos puede tener efectos materiales adversos en la operación de los hoteles y demás activos de la Emisora y la situación financiera de la Emisora.

Las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades locales, están facultadas para interponer procedimientos de orden civil, administrativo y penal en contra de las empresas que violen la legislación ambiental, los términos de sus permisos y/u ocasionen daños ambientales; además, pueden suspender cualquier desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Por otro lado, la Emisora podría ser obligada a asumir la responsabilidad de remediación ante el descubrimiento de contingencias y/o pasivos ambientales actualmente desconocidas, a pesar de no ser responsable de causarlos.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Igualmente, bajo la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, los desarrollos hoteleros podrían estar sujetos a demandas por reparación de daño ambiental y multas que, de resultar contrarias, podrían ser significativas con efectos adversos y trascendentes en la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora, así como en la continuidad de las operaciones hoteleras.

Somos una sociedad controladora y, a la fecha, dependemos de los dividendos y demás recursos provenientes de nuestras subsidiarias para financiar nuestras operaciones y, en la medida que así lo decidan nuestros accionistas, pagar dividendos.

Somos una sociedad controladora y llevamos a cabo operaciones a través de nuestras subsidiarias. En virtud de lo anterior, la capacidad para contar con recursos para financiar nuestras operaciones y pagar dividendos, depende principalmente de la capacidad de nuestras subsidiarias para generar utilidades y pagar dividendos. Nuestras subsidiarias son entidades independientes y diferentes de nosotros. El pago de dividendos u otras distribuciones por parte de nuestras subsidiarias está sujeto a que las mismas generen utilidades y podría estar limitado por restricciones legales o contractuales, los contratos relacionados con el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin y los Hoteles Mayakoba u otros factores que pudieran limitar nuestra capacidad de obtener dividendos de nuestras subsidiarias. El pago de dividendos por parte de nuestras subsidiarias también dependerá de otras consideraciones de negocio tales como la operación del Hotel Four Seasons, Hotel Villa Magna y los Hoteles Mayakoba. De igual forma, en caso de que algún accionista inicie una acción judicial en contra de nosotros, el cobro de cualquier monto estaría limitado a los activos disponibles de nuestras subsidiarias. Asimismo, el derecho como accionista a recibir cualquier activo de cualquiera de nuestras subsidiarias derivado de su liquidación o concurso mercantil, está efectivamente subordinado a cualquier reclamo de los acreedores de dichas subsidiarias, incluyendo acreedores comerciales. Cualquier cambio adverso en la situación financiera de nuestras subsidiarias o en su estado de resultados, podría afectar nuestra situación financiera y, por ende, nuestra capacidad para distribuir dividendos.

No podemos asegurar que seremos capaces de, o elegiremos, hacer distribuciones de dividendos a los accionistas. Tampoco podemos asegurar que no existan posibles pérdidas de inversiones realizadas o que continuaremos con inversiones futuras.

El reparto de dividendos a los accionistas de la Emisora dependerá, entre otros factores, de la disponibilidad de rendimientos generados a partir del portafolio de activos de la Emisora.

La recepción de ingresos por parte de la Emisora depende de que las sociedades tenedoras del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba y el Hotel Villa Magna, distribuyan los flujos operativos que reciben. Una vez finalizadas las construcciones del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarin, contaremos con una fuente adicional de dividendos.

Actualmente, los activos e ingresos hoteleros se encuentran gravados para beneficio de ciertos acreedores. En caso de incumplimiento de los créditos correspondientes, dichos activos e ingresos podrían ser ejecutados para beneficio de los acreedores, lo que podría resultar en una afectación negativa en nuestra liquidez, resultados de operación y situación financiera.

La disponibilidad de nuevas fuentes de rendimientos dependerá de la capacidad del equipo directivo de la Emisora para identificar, negociar, implementar, desarrollar y adquirir (o vender) activos. No hay certeza de que el equipo directivo de la Emisora será capaz de localizar nuevas oportunidades de inversión y fuentes de rendimiento. No es posible garantizar que no se pierdan en su totalidad las cantidades invertidas en nuevos activos y que los mismos generen rendimientos o no generen los rendimientos esperados.

Es posible que las inversiones que realice en el futuro la Emisora se basen, entre otros factores, en las tasas de rendimiento internas y los múltiples proyectados de los activos, que a su vez se basarán en las proyecciones relativas a las tasas de crecimiento y tasas de interés futuras de dichas inversiones, así como en los costos aplicables de mercado, desarrollo, remodelación y/u operación de los activos, en las tarifas y niveles de ocupación de las mismas, en las fechas de desinversión correspondientes y en los recursos derivados de las desinversiones. Todos estos factores tienen variables que podrían generar supuestos inciertos y es posible que el desempeño real de las inversiones difiera sustancialmente del proyectado por la Emisora. No existe garantía de que las tasas de rendimiento internas reales proyectadas por la Emisora sean iguales o superiores a los objetivos en materia de rendimientos. Los rendimientos reales, los rendimientos proyectados y los objetivos en materia de rendimientos, así como el posible reparto de dividendos a los accionistas de la Emisora no deben interpretarse como declaraciones o garantías consistentes en que la Emisora o una determinada inversión lograrán un cierto nivel real de desempeño o lograrán determinados resultados que aseguren el reparto de dividendos a los accionistas de la Emisora.

No somos parte de litigios que pudieran afectar de manera negativa nuestras operaciones, situación financiera y liquidez.

Como parte de nuestras operaciones estamos expuestos a varias demandas y litigios relacionados con temas laborales, reclamaciones de consumidores, daños personales, litigios comerciales y responsabilidad ambiental, entre otros. El desarrollo de los procesos legislativos y de los estándares judiciales o cambios materiales en los litigios en los que pudiéramos ser parte podría tener un efecto negativo en nuestros resultados de operación, situación financiera y liquidez.

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

Estamos obligados al pago del impuesto predial de todos nuestros activos. Este impuesto predial podría aumentar como resultado de los cambios decretados por autoridades de la Ciudad de México, de la Riviera Maya y de la Riviera Nayarit, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba y de los lotes del Terreno OOM y Terreno Rosewood, por parte de las autoridades fiscales. Por su parte, respecto del Hotel Villa Magna, también estamos obligados al pago del impuesto sobre bienes inmuebles ("IBI"), el cual igualmente podría aumentar como resultado de los cambios decretados por las autoridades fiscales de Madrid. Por tanto, el importe del gasto por el impuesto predial e IBI en períodos futuros podría ser distinto del reportado en años pasados. En caso de que aumente dicho gasto, la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Emisora podrían verse afectados.

Impuestos diferidos.

La Emisora está sujeta al pago de impuestos. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de calcular impuestos diferidos es necesario realizar proyecciones fiscales para determinar si se causará el impuesto sobre la renta y así considerar el impuesto efectivamente causado para ser utilizado como base para la determinación de los impuestos diferidos. En caso de que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en pasivos por impuestos por pagar para el periodo en que haya ocurrido el hecho.

Huelgas, paros laborales e incrementos considerables en los precios laborales pudieran afectar de manera negativa nuestras operaciones.

Si bien los empleados de la Emisora no se encuentran dentro de un sindicato, la mayoría de los empleados que laboran en los Hoteles, así como los que se encuentran laborando en la construcción del Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin, son miembros de un sindicato. Los sueldos, seguridad social, reglas de trabajo y otros temas laborales relacionados con nuestras operaciones y nuestros trabajadores son, en términos generales, similares a los que aplican a todo el sector hotelero mexicano. No podemos asegurar que no existan disputas en el futuro en relación con contratos individuales y/o colectivos de trabajo. En caso de ser así, podrían surgir paros laborales, huelgas, desaceleraciones, cierres o afectaciones a nuestras operaciones y un incremento a los costos operativos como resultado de sueldos o beneficios mayores a ser pagados a los trabajadores sean sindicalizados o no, lo cual pudiera afectar la confianza en nuestros servicios o pudiera tener una afectación negativa en nuestras operaciones, situación financiera y liquidez. Si en el futuro, no logramos mantener buenas relaciones con los sindicatos con los que tenemos celebrados contratos colectivos de trabajo o con los que celebremos contratos colectivos de trabajo, incrementaría el riesgo de huelgas o paros laborales, lo que a su vez podría afectar nuestros costos operativos y las relaciones con nuestros clientes, pudiendo tener un impacto negativo en la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Emisora.

La pérdida de personal y funcionarios clave y la falta de disponibilidad de personal calificado pudieran afectar de manera negativa nuestro negocio.

Nuestro éxito depende en gran medida de nuestra capacidad para atraer y retener funcionarios clave de alto nivel que laboren con nosotros en nuestros hoteles en operación y en nuestros desarrollos hoteleros. Resulta muy importante para nuestras operaciones y éxito el reclutar, motivar y retener personal calificado, particularmente aquellos con experiencia en la industria hotelera del segmento alto. Existe mucha competencia para conseguir personal calificado y no podemos asegurar que podamos atraer o retener personal calificado. Los cambios demográficos, requisitos de entrenamiento y la disponibilidad de personal calificado pudieran afectar nuestra capacidad para cumplir con la demanda de nuestros servicios. A pesar de que consideramos que contamos con personal suficiente para desempeñarnos en el ambiente actual de negocios, en caso de incrementos inesperados en la demanda de servicios hoteleros, aumentarían los riesgos de nuestro negocio, lo que a su vez podría tener una afectación negativa en nuestra eficiencia operativa, resultados operativos, situación financiera y liquidez.

De igual forma, los contratos laborales celebrados con nuestros funcionarios de alto nivel pueden darse por terminados. En caso de pérdida de uno o más de estos funcionarios de alto nivel, nuestra capacidad para implementar nuestro plan de negocio se podría ver mermada y nuestros resultados operativos, situación financiera y liquidez podrían verse afectados de manera negativa.

Nuestros funcionarios clave generan nuevas oportunidades de negocio y nos asisten en las negociaciones con acreedores e inversionistas potenciales, así como con la representación frente a grandes clientes institucionales. La salida de nuestro Director General o de todos o de cualquiera de nuestros funcionarios clave por cualquier razón o la incapacidad de todos o de cualquiera de continuar trabajando según sus capacidades actuales o nuestra incapacidad para atraer y retener otros funcionarios con al menos el mismo talento y experiencia, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas. Además, si perdemos los servicios de nuestros funcionarios clave, nuestra relación con acreedores y clientes podría verse afectada en forma significativa.

Podríamos incurrir en deuda adicional en el futuro (sujeto a las autorizaciones internas correspondientes) que podría afectar nuestra situación financiera y nuestra capacidad para generar efectivo suficiente para satisfacer nuestra deuda.

Después de la colocación de las Acciones podríamos incurrir en deuda adicional, lo cual podría tener los siguientes efectos directos o indirectos:

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- limitar nuestra capacidad para pagar nuestra deuda actual; limitar nuestra capacidad para pagar dividendos; incrementar nuestra vulnerabilidad a condiciones adversas económicas y de la industria en general; requerir que dediquemos una parte importante de nuestros flujos de efectivo al pago de nuestra deuda, lo cual podría ponernos en desventaja respecto de nuestros competidores con menos deuda;
- limitar nuestra flexibilidad para planear, o reaccionar a cambios en, nuestro negocio y la industria en la que operamos;
- limitar, entre otras cosas, nuestra capacidad para obtener financiamientos adicionales en virtud de las obligaciones financieras y otras obligaciones restrictivas incluidas en nuestros instrumentos de deuda; e
- incrementar el costo de financiamientos adicionales.

Nuestra capacidad para generar efectivo suficiente para pagar nuestra deuda presente y futura dependerá de nuestro desempeño operativo, el cual podría verse afectado por las condiciones económicas prevalecientes y por factores financieros, de negocios y de otra naturaleza, muchos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control. Si no somos capaces de pagar nuestra deuda, nos veríamos obligados a adoptar una estrategia alternativa que podría incluir la reducción o el retraso de inversiones de capital, la venta de activos, la reestructura o refinanciamiento de nuestra deuda o la necesidad de obtener capital. Dichas acciones podrían no realizarse en términos favorables, o no realizarse del todo.

En el futuro podríamos incurrir en deuda adicional por montos significativos. Si incurrimos en deuda adicional directamente o a través de nuestras subsidiarias, los riesgos que enfrentamos como resultado de nuestra deuda actual podrían incrementarse.

La Emisora podría financiar la adquisición de activos futuros con deuda, por lo que sería necesario que la misma contara con flujos de efectivo para cubrir el servicio de sus deudas.

Si en las fechas de pago de intereses o de capital correspondientes bajo los contratos de crédito celebrados por la Emisora o sus subsidiarias, las mismas no cuentan con recursos suficientes para pagar los montos adeudados, podrían verse obligadas a vender en forma anticipada y en términos poco favorables algunos de sus activos. Lo anterior podría tener como resultado que se modifique el perfil de los demás activos de la Emisora o de sus subsidiarias. La falta de pago de las deudas de la Emisora o de sus subsidiarias podría tener como resultado que los acreedores busquen ejecutar las garantías existentes y que se pierda el capital invertido en los activos utilizados para garantizar las deudas vencidas. Si las garantías otorgadas por la Emisora o sus subsidiarias no fuesen suficientes para cubrir los saldos insolutos de las deudas vencidas, es posible que la Emisora o sus subsidiarias tengan que pagar las deudas utilizando otros activos. La venta anticipada y en términos poco favorables de los activos de la Emisora o la ejecución de las garantías existentes otorgadas por la Emisora o sus subsidiarias podrían tener un efecto adverso y significativo en los resultados, situación financiera o liquidez de la Emisora.

La falta de protección de la información de nuestras operaciones o de los huéspedes de nuestros hoteles o de nuestras demás inversiones hoteleras podría dañar la reputación de la Emisora, del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba, del hotel Villa Magna o de nuestras demás inversiones hoteleras, o exponernos a costos, responsabilidades, multas o litigios.

El negocio de la Emisora involucra la recaudación y el mantenimiento de grandes volúmenes de información interna y datos personales de los huéspedes de sus hoteles, incluyendo números de tarjetas de crédito y otros datos personales como parte del proceso de captura, procesamiento, resumen y reporte de datos de sus sistemas. La Emisora también mantiene información relativa a los distintos aspectos de sus operaciones e información sobre sus empleados. La integridad y protección de los datos de los huéspedes y empleados de la Emisora y de sus subsidiarias constituye un aspecto crítico de sus operaciones. Los huéspedes, proveedores y empleados de la Emisora y de sus subsidiarias tienen la expectativa de que ésta protegerá sus datos personales. Adicionalmente, la Emisora y sus operaciones están sujetas a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, misma que protege los datos personales recabados por las personas morales. En términos de dicha ley, es obligatorio mantener la confidencialidad de la información personal de los huéspedes de hoteles.

Cualquier robo, extravío, destrucción, uso fraudulento o uso no autorizado de los datos de los huéspedes, proveedores y empleados de la Emisora y de sus subsidiarias podría perjudicar su reputación u obligarla a incurrir en costos de reparación y de otra naturaleza, además de exponerla al riesgo de multas o litigios que pudieran afectar de manera adversa y significativa nuestros resultados, situación financiera o liquidez.

El principal contrato celebrado en relación con la operación y administración del Hotel Four Seasons es el contrato de administración del Hotel Four Seasons (Hotel Management Agreement) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Inalmex y Four Seasons Hotels (México), S.A. de C.V. El objeto de dicho contrato es la prestación de servicios de operación y administración del día de día del Hotel Four Seasons por parte de Four Seasons por un periodo mayor a 10 años.

Asimismo, el principal contrato celebrado en relación con la operación y administración del Hotel Fairmont Mayakoba es el contrato de administración (Hotel Management Agreement) de fecha 22 de mayo de 2003 celebrado entre Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., y Fairmont Hotels & Resorts (U.S.) INC., como administrador. El objeto de dicho contrato es cumplir con la operación, dirección, administración y supervisión del

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

día a día del Hotel Fairmont Mayakoba por parte de Fairmont Hotels & Resorts (U.S.) INC. La falta del derecho de renovación por parte de Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., de este contrato y la falta de renovación por parte de Fairmont Hotels & Resorts (U.S.) INC., podría tener un efecto adverso en los resultados, situación financiera o liquidez de la Emisora.

Por otro lado, el principal contrato celebrado en relación con la operación y administración del Hotel Rosewood, es el contrato de administración (Hotel Management Agreement) de fecha 29 de julio de 2005 celebrado entre Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., y RHR Offshore, L.P., por un periodo mayor a 10 años. El objeto de dicho contrato es cumplir con la administración del día a día del Hotel Rosewood por parte de RHR Offshore, L.P., a largo plazo. La falta del derecho de renovación por parte de Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., de este contrato y la falta de renovación por parte de RHR Offshore, L.P., podría tener un efecto adverso en los resultados, situación financiera o liquidez de la Emisora.

De igual forma, el principal contrato celebrado en relación con la operación y administración del Hotel Banyan Tree, es el contrato de administración (Hotel Management Agreement) de fecha 30 de marzo de 2006 celebrado entre Mayakoba Thai, S.A. de C.V., y Banyan Tree Hotels & resorts PTE. LTD, como administrador. El objeto de dicho contrato es cumplir con la administración y operación del día a día del Hotel Banyan Tree por parte de Banyan Tree Hotels & resorts PTE. LTD., por un periodo mayor a 10 años.

El principal contrato celebrado en relación con la operación y administración del Hotel Andaz Mayakoba, es el contrato de administración (Hotel Management Agreement) de fecha 30 de enero de 2013 celebrado entre Hotel Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V., y Hyatt. El objeto de dicho contrato es cumplir con la administración y operación del día a día del Hotel Andaz Mayakoba por parte del administrador por un periodo mayor a 10 años. La falta del derecho de renovación por parte de Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V., de este contrato y la falta de renovación por parte de Hyatt podría tener un efecto adverso en los resultados, situación financiera o liquidez de la Emisora.

De igual forma se tienen celebrados contratos con Kerzner y con Rosewood para la operación y administración del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarin, una vez que ambos empiecen a operar.

El Hotel Villa Magna no tiene contratos celebrados con operadores, ya que el hotel es de marca propia y operado por la compañía.

Se espera poder celebrar contratos similares con los operadores de otras inversiones hoteleras en las que participe la Compañía. La falta de renovación de los contratos de operación hotelera y los celebrados en relación con nuestros desarrollos hoteleros, podría tener un efecto adverso en los resultados, situación financiera o liquidez de la Emisora.

En caso de que la Emisora incurra en pérdidas o responsabilidades no aseguradas, no asegurables o que excedan de los límites cubiertos por las pólizas de seguro contratadas, podría verse obligada a absorber dichas pérdidas, lo que podría tener como resultado una afectación en su situación financiera y flujos de efectivo.

Nuestros hoteles cuentan con pólizas de seguro que amparan responsabilidad civil, daños y accidentes. Asimismo, contrataremos pólizas de seguro para el resto de nuestros desarrollos hoteleros. Existen algunos tipos de pérdidas que no son asegurables o su costo de aseguramiento es muy alto. En el supuesto de que la Emisora, el Hotel Four Seasons, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin, los Hoteles Mayakoba, el Hotel Villa Magna o sus demás inversiones hoteleras futuras sufran pérdidas que no estén aseguradas, podrían perder no sólo su inversión en dichos activos sino también los ingresos y flujos de efectivo proyectados en relación con los mismos. Si la pérdida está asegurada, la Emisora podría verse obligada a pagar un deducible considerable en relación con la reclamación del pago de la misma, antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarle dicha pérdida. De igual forma, es posible que el monto de la pérdida exceda el límite amparado. Además, los acreedores de la Emisora o de sus subsidiarias podrían exigir que éstas adquieran dichos seguros y la falta de obtención de los mismos podría constituir un incumplimiento del contrato respectivo. A pesar de que los daños puedan estar asegurados, éstos pudieran interrumpir de forma significativa la operación de los hoteles durante el periodo de reparación o reconstrucción, lo que podría afectar de forma significativa la operación y flujos de efectivo de la Compañía.

Es posible que en un futuro decidamos reducir o cancelar la cobertura de nuestros seguros si, en nuestra opinión, las primas aplicables exceden del valor de la cobertura, descontado en razón del riesgo de pérdida. Además, en caso de insolvencia de una o varias de las aseguradoras contratadas, la Emisora se vería obligada a contratar una póliza de reemplazo con otra aseguradora en términos menos favorables y cualesquiera reclamaciones que se encuentren pendientes de pago la expondrían al riesgo de cobro. En el supuesto que la Emisora o sus subsidiarias incurran en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas que excedan del límite amparado, sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo, el precio de sus Acciones y su capacidad para efectuar distribuciones de dividendos, podrían verse afectados en forma adversa.

Realizamos operaciones con partes relacionadas que terceros podrían considerar no estar en condiciones de mercado.

Tanto la Emisora como sus subsidiarias y afiliadas, han celebrado una serie de contratos de prestación de servicios en virtud de los cuales prestan servicios administrativos, contables, financieros, de tesorería, legales y otros.

La legislación mexicana aplicable a compañías con valores cotizados en el mercado de valores, así como nuestros estatutos sociales, establecen distintos procedimientos diseñados para asegurar que las operaciones celebradas con y entre nuestras subsidiarias financieras y demás personas

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

relacionadas se apeguen a los términos de las condiciones de mercado vigentes para ese tipo de operaciones, incluyendo la aprobación de nuestro consejo de administración.

En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros y ocasionalmente con algunos de nuestros accionistas y afiliadas. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio, y en términos no menos favorables para nosotros de lo que hubiéramos obtenido en una operación celebrada en condiciones de mercado con una parte no relacionada. Tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias y afiliadas en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable. La celebración de esta clase de operaciones puede causar que se originen conflictos de interés. No podemos asegurar que cualquier conflicto de intereses potencial que pueda surgir a causa de operaciones con partes relacionadas será resuelto en forma más ventajosa para la Emisora y para los accionistas o que las actividades que en el futuro lleven a cabo nuestras afiliadas coincidan con los intereses de nuestros accionistas. En caso de que dichos conflictos sean resueltos en forma menos ventajosa para la Emisora, podrían afectar en forma adversa y significativa nuestras actividades, situación financiera, liquidez, resultados de operación y por ende la inversión en nuestras Acciones. Ver "Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés".

Podríamos no ser capaces de completar desarrollos o adquisiciones que pudieran hacer crecer nuestro negocio y, aun cuando consumáramos los desarrollos o adquisiciones, podríamos no ser capaces de integrar y operar exitosamente las nuevas propiedades. Asimismo, podríamos no conocer todas las contingencias de los desarrollos en marcha que adquiramos.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye el desarrollo o la adquisición de propiedades individuales cuando se presentan oportunidades únicas. Nuestra capacidad para desarrollar o adquirir propiedades en condiciones satisfactorias y de integrarlas y operarlas exitosamente como parte de nuestro negocio está sujeta a los riesgos siguientes:

- podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;
- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;
- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión, particularmente en los mercados en los que no operamos actualmente;
- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras o remodelaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumir;
- el proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestros directores del resto de las operaciones de nuestro negocio;
- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones existentes, particularmente las adquisiciones de carteras completas; y
- podríamos no ser capaces de identificar todas las contingencias, deficiencias o vicios ocultos de origen de los desarrollos que adquiramos de terceros;

No podemos garantizar que seremos capaces de manejar exitosamente todos los factores que son necesarios para asegurar el crecimiento exitoso de nuestro negocio. Si no somos capaces de encontrar oportunidades de adquisición adecuadas, o si no somos capaces de consumir las adquisiciones en condiciones favorables, o de operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas, ello podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La adquisición de propiedades que no están terminadas o que necesitan remodelaciones o renovaciones importantes presenta riesgos, particularmente, el riesgo de sobreestimar el valor de la propiedad, el riesgo de errar en el cálculo de los costos y tiempos necesarios para completar la remodelación o renovación y el riesgo de que la propiedad nunca sea desarrollada. Dichos retrasos o excesos en los costos o la incapacidad para lograr nuestras expectativas de inversión podrían derivar de:

- escasez de materiales o mano de obra calificada;
- un cambio en el alcance del proyecto original;
- la dificultad de obtener los permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios de zonificación, uso de suelo, ambientales, de construcción, ocupación y otros permisos necesarios;
- condiciones económicas o políticas que afecten la propiedad respectiva;
- el descubrimiento de defectos estructurales u otros defectos latentes en la propiedad una vez que haya comenzado la construcción;
- retrasos en conseguir arrendatarios;
- incurrir en obligaciones o responsabilidades inesperadas;
- falta de planificación o administración deficiente de las adquisiciones; y
- incapacidad para retener o contratar personal clave para los negocios adquiridos.

Algunas adquisiciones o ventas de negocios y participaciones pueden requerir autorización de la COFECE y/o de otros organismos regulatorios. No podemos asegurar que la COFECE u otras autoridades similares autorizarán nuestras adquisiciones o inversiones en el futuro, o las ventas que tengamos a terceros, o que autoricen dichas transacciones sin imponer condiciones o requieran que desinvertamos parte de nuestro negocio, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

Cualquier falla en el cálculo del tiempo y costos presupuestados para la terminación de un proyecto o en vender o arrendar el proyecto después de que esté terminado, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas.

Podríamos considerar desarrollos o adquisiciones, incluyendo carteras inmobiliarias, en nuevos mercados dentro de México y eventualmente en otros lugares. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir, integrar y operar exitosamente las propiedades en nuestros mercados actuales también es aplicable a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar exitosamente propiedades adquiridas en nuevos mercados. Además, podríamos no tener el mismo nivel de familiaridad con la dinámica y condiciones de nuevos mercados, lo cual podría afectar adversamente nuestra capacidad de crecimiento o para operar en dichos mercados y nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas. Podríamos no ser capaces de alcanzar las ganancias deseadas en nuestras inversiones en nuevos mercados. El no tener éxito en la expansión a nuevos mercados podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo, así como el precio de nuestras Acciones.

Los activos inmobiliarios no son líquidos.

Las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Lo anterior, puede afectar nuestra flexibilidad para tener un portafolio de inmuebles óptimo de acuerdo a las cambiantes condiciones de los mercados. De existir la necesidad de vender alguna propiedad para obtener liquidez o para cumplir debidamente con nuestros compromisos, existe la posibilidad de que tengamos que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros, que pudieran impactarnos negativamente y, consecuentemente, el monto de los dividendos que pudieran pagarse a nuestros accionistas.

Nuestra capacidad para vender nuestros activos inmobiliarios en términos ventajosos depende de factores fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros vendedores, la demanda de posibles compradores y el acceso a financiamiento. Dada la incertidumbre de las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de nuestros inmuebles, no podemos asegurar que lograremos vender nuestras propiedades con un margen de utilidad o que podremos siquiera venderlas.

Los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna y el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin (una vez construidos) estarán expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin, están expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, incluyendo los siguientes:

- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros;
- el impacto que la inseguridad pueda tener en el número de visitantes, destino de viajes de negocios, flujo de pasajeros, turistas y viajeros;
- los factores que afecten la calidad de los servicios prestados en los desarrollos hoteleros, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades y costo de habitaciones, entre otros;
- los cambios económicos a nivel mundial, nacional o regional en la medida en la que impacten el turismo o viajes de negocio a la Ciudad de México, la Riviera Nayarit, la Riviera Maya y Madrid
- el aumento de la oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje del segmento alto en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit, la Riviera Maya y Madrid, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación de nuestros desarrollos hoteleros y los ingresos generados por el mismo;
- los aumentos en los costos y gastos de operación, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación; los acontecimientos políticos nacionales e internacionales en tanto afecten de manera adversa el turismo o viajes de negocios en México, la cantidad de viajeros a la Ciudad de México, la Riviera Nayarit, la Riviera Maya y Madrid, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit, la Riviera Maya y Madrid; la dependencia en los viajeros comerciales, de negocios y turistas, así como de sus patrones de viaje y preferencias;
- los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Emisora, tales como inseguridad, criminalidad, atentados terroristas, pandemias, epidemias, zika, inestabilidad política, la existencia de hostilidades, los accidentes ocurridos durante los traslados y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos, huracanes, alteraciones de la playa, entre otros;
- los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna y con el desarrollo, construcción y puesta en funcionamiento del Hotel Rosewood Mandarin y del Hotel O&OM; la no obtención de los permisos necesarios para la construcción del Hotel Rosewood Mandarin y del Hotel O&OM;
- las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal, ambiental, laboral y de uso de suelo en México y España, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes Inalmex, los vehículos propietarios del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel Villa Magna o la Emisora celebren operaciones de negocios;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Emisora; y la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en México, (particularmente en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya) y España (específicamente su capital, Madrid).

Los cambios en cualquiera de estas condiciones podrían afectar en forma adversa los niveles de ocupación de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin una vez construidos, las tarifas de las habitaciones de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin una vez construidos, o la situación financiera y los resultados de operación de Inalmex, de los vehículos propietarios de los Hoteles Mayakoba, de Winfeel Invest y de la Emisora.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Riesgos relacionados con el desarrollo del Hotel O&OM, del Hotel Rosewood Mandarin, de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" y otros proyectos de desarrollo

El retorno de la inversión futura del Hotel O&OM, del Hotel Rosewood Mandarin, de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" y de los inmuebles que podamos desarrollar en un futuro puede ser menor a lo anticipado.

Inicialmente planeamos desarrollar el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin y las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina". Adicionalmente, hemos identificado un área de oportunidad de desarrollos potenciales de los cuales podemos buscar aquellos que mejor cumplan con nuestros criterios de inversión y que puedan complementar nuestro portafolio balanceado de hoteles. No contamos con un calendario definitivo de inversión, sin embargo, nuestra estrategia de crecimiento a largo plazo y cualquier proyecto de desarrollo en el que invierta la Emisora estarán sujetos, entre otros, a los siguientes riesgos:

- la ADR y la ocupación de los hoteles pueden ser inferiores a los proyectados al momento en que decidamos llevar a cabo el desarrollo;
- los gastos de desarrollo, construcción y operación pueden ser mayores a los proyectados en el momento de comenzar el desarrollo, resultando en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada;
- la ocupación y ADR de los hoteles desarrollados pueden variar dependiendo de una serie de factores, incluyendo las condiciones de mercado y económicas y puede resultar en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada o no redituable; nuestros competidores pueden desarrollar o adquirir inmuebles que compitan con nuestros inmuebles;
- los acuerdos de intenciones de compraventa de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" podrían no llegar a formalizarse. Por otra parte, los posibles compradores de dichas residencias podrían incumplir en sus obligaciones de pago, resultando en un menor flujo de caja.

Los riesgos antes señalados podrían tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y flujos de efectivo, condición financiera y nuestra habilidad para hacer distribuciones a los tenedores de nuestras acciones.

El Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin, las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" y cualquier otro proyecto de desarrollo podría no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo o dentro del presupuesto planteado.

El desarrollo del Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin, las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" y de cualquier otro proyecto de desarrollo exponen a RLH y a sus subsidiarias a ciertos riesgos incluyendo, sin limitar, el costo y tiempo de construcción y riesgos no anticipados que podrían estar fuera de nuestro control, tales como el clima o las condiciones de trabajo, escasez de materiales y sobrecostos de construcción. Los terrenos sobre los cuales se pretenden construir el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin, las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" cuentan con una topografía que permite proporcionar vistas panorámicas y al mar a la mayoría de las habitaciones, pero a su vez dicha topografía presenta desniveles importantes que podrían resultar en un costo de construcción que exceda nuestras estimaciones originales. No podemos asegurar que RLH y sus subsidiarias puedan completar la construcción del Hotel O&OM, del Hotel Rosewood Mandarin y de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" o cualquier proyecto de desarrollo dentro de los tiempos esperados o en lo absoluto. Si este desarrollo no se completa, no seremos capaces de operar el componente hotelero que idealmente quisiéramos, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados futuros de operaciones y, en su momento, nuestra capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de nuestras acciones. Asimismo, cambios en el diseño podrían requerir modificaciones a los permisos ambientales y dichas modificaciones podrían retrasar la construcción del Hotel O&OM, del Hotel Rosewood Mandarin y de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina".

Asimismo, el desarrollo y construcción de nuevos proyectos es un negocio con riesgo elevado que requiere una alta disponibilidad de recursos (tanto propios, como de inversionistas terceros o de acreedores). Asimismo, para el desarrollo de nuevos proyectos se tienen una amplia dependencia de contratistas cuyas acciones no están bajo el control de la Emisora. La disponibilidad de materia prima requerida para completar proyectos de desarrollo y la fluctuación de precios podrían impactar nuestra habilidad para controlar costos de construcción y seguir adelante con nuestros planes.

Nuestra incapacidad para generar flujos de efectivo suficientes, incrementos de capital y para administrar nuestra liquidez activamente puede perjudicar nuestra capacidad para ejecutar nuestro plan de negocios, resultar en la incapacidad parcial o total para desarrollar proyectos y requerir que dejemos de desarrollar oportunidades de negocios atractivas.

Hay incertidumbre relacionada con el momento y el uso de nuestros recursos de efectivo y capital de trabajo. Estas incertidumbres incluyen, entre otras cosas, nuestra capacidad para desarrollar inmuebles, nuestra capacidad para financiar nuestros proyectos y la diferencia entre nuestros costos

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de financiamiento y el rendimiento generado por la operación de hoteles. En la medida de lo posible, intentaremos limitar estos riesgos. Sin embargo, podremos no ser capaces de predecir con precisión nuestros gastos en efectivo o nuestra capacidad para obtener financiamiento de una manera oportuna o en caso de obtener dichos financiamientos, los mismos podrían contener condiciones poco o nada favorables.

Si no somos capaces de generar los flujos de efectivo suficientes o de obtener un financiamiento adicional adecuado, podemos vernos impedidos para cumplir con nuestro plan de negocios (incluyendo la construcción del Hotel O&OM, del Hotel Rosewood Mandarin y de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina"). En particular, el desarrollo de nuestros proyectos podría verse retrasado o descontinuado. Adicionalmente, podemos vernos obligados a dejar de desarrollar oportunidades de negocios atractivas (incluyendo la construcción del Hotel O&OM, del Hotel Rosewood Mandarin y de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina").

Nuestras inversiones en desarrollos inmobiliarios pueden ser más costosas de lo anticipado.

Como parte de nuestro plan de negocios, pretendemos desarrollar proyectos inmobiliarios complejos y técnicamente desafiantes de hoteles y residencias que otros podrían no tener la capacidad o recursos para realizar, incluyendo el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin y las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina". Nuestras actividades de desarrollo y construcciones presentes y futuras pueden encontrarse expuestas a diversos riesgos, incluyendo los siguientes:

- podríamos vernos incapacitados para continuar con el desarrollo de inmuebles al no poder obtener financiamientos en términos poco o nada favorables;
- podríamos incurrir en costos de construcción por proyectos de desarrollo que excedan de nuestras estimaciones originales debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea menos rentable debido a nuestra incapacidad para trasladar a los huéspedes futuros del hotel dichos costos incrementados;
- podríamos vernos incapacitados para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos gubernamentales, autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que abandonemos el proyecto en su totalidad;
- RLH o sus subsidiarias pueden no completar el desarrollo del Hotel O&OM, del Hotel Rosewood Mandarin y de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" en el tiempo anticipado o en lo absoluto; podríamos perder recursos y asignar tiempo de la administración en proyectos que no completemos; y
- el costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control tales como condiciones climáticas o laborales, regulaciones, escasez de materiales y excesos en la construcción) pueden ser mayores del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto.

La capacidad para obtener un nivel aceptable de tarifas y ocupación, una vez completados los proyectos puede afectar nuestros ingresos futuros.

Los riesgos antes descritos pueden resultar en retrasos substanciales o gastos y, en algunas circunstancias, podrían impedir la conclusión de los desarrollos, lo cual podría generar un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultado de operaciones y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestras acciones y nuestra capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de nuestras acciones.

La escasez de proveedores y otros riesgos relacionados con la demanda de mano de obra calificada y materiales de construcción podría incrementar los costos y retrasar la construcción y conclusión del Hotel O&OM, del Hotel Rosewood Mandarin, de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" o cualquier proyecto de desarrollo.

La industria de la construcción es altamente competitiva respecto de mano de obra calificada y materiales. Adicionalmente, los costos de algunos materiales de construcción, madera, acero y concreto en particular son influenciados por cambios globales de los precios de los bienes. Aumentos en los costos o escasez en el suministro de mano de obra calificada, incluyendo arquitectos e ingenieros y/o materiales, podría causar un incremento en los costos de la construcción y retrasos en la construcción. A pesar de que pretendemos trasladar esos incrementos a nuestros clientes mediante el cobro de tarifas hoteleras más elevadas, podemos no ser exitosos en todo o en parte en llevar a cabo lo anterior. Incrementos sostenidos en los costos de la construcción y la competencia en los precios de los materiales y mano de obra puede restringir nuestra capacidad de trasladar cualquier costo adicional, disminuyendo nuestros márgenes con el tiempo y por lo tanto los resultados, situación financiera y liquidez de la Emisora.

Los desastres naturales y las condiciones climáticas severas pueden incrementar el costo o retrasar la conclusión de la construcción del Hotel O&OM, del Hotel Rosewood Mandarin, de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" u otros proyectos de

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

desarrollo y disminuir la demanda de nuestros inmuebles en las áreas afectadas, incluyendo la demanda del Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba.

Nuestras operaciones vigentes y planeadas pueden estar localizadas en áreas que están sujetas a desastres naturales y condiciones climáticas severas. La ocurrencia de desastres naturales, particularmente terremotos, huracanes o condiciones climáticas severas, incluyendo aquellas ocasionadas por la contaminación, pueden incrementar el costo de, retrasar la finalización e incrementar la demanda de proyectos en las áreas afectadas. Más aún, si nuestros seguros no cubren en su totalidad las operaciones de negocios o las pérdidas resultantes de estos eventos, nuestros ingresos, liquidez o recursos de capital pueden verse adversamente afectados.

La región del sureste de México al igual que otros destinos en el Caribe es propensa a huracanes, particularmente durante el tercer trimestre de cada año. Asimismo, algunas regiones del sureste también son propensas a terremotos. Los desastres naturales pueden afectar nuestras operaciones, dañar la infraestructura necesaria para llevar a cabo nuestras operaciones y/o afectar adversamente nuestros activos. La realización de cualquiera de estos eventos podría reducir nuestro número de huéspedes. Los desastres naturales ocurridos en los destinos en que prestamos servicios podrían afectar de manera adversa nuestro negocio, resultados de operación, perspectivas y situación financiera. Algunos expertos consideran que el cambio climático derivado del calentamiento global podría ocasionar en el futuro un incremento en la frecuencia e intensidad de los huracanes. Nuestras instalaciones cuentan con seguros que cubren daños causados por desastres naturales, accidentes y otros eventos similares, así como seguros que cubren pérdidas a causa de la interrupción de nuestro negocio. Más aún, no podemos asegurar que las pérdidas causadas por daños a nuestras instalaciones no excederán los límites preestablecidos en las pólizas de seguro correspondientes.

El 21 de octubre de 2005, el Huracán Wilma golpeó la Península de Yucatán, causando daños severos a la infraestructura de Cancún. Los aeropuertos de Cancún y Cozumel permanecieron cerrados durante 62 y 42 horas, respectivamente, y las operaciones aeroportuarias se normalizaron varias semanas después. El huracán también causó daños extensivos a la infraestructura hotelera y turística de Cancún y la región de la Riviera Maya.

Preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, por ejemplo, el virus del Coronavirus, podrían afectar adversamente las operaciones de nuestro portafolio.

Las preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, o la percepción de las mismas, podrían tener un efecto adverso en las operaciones de nuestro portafolio. Derivado de los brotes del virus del Coronavirus identificados en China en Diciembre de 2019, la Organización Mundial de la Salud declaró un estado de emergencia de salud pública de interés internacional por su rápida propagación. Los coronavirus son un grupo de virus que causan enfermedades como el resfriado común, afecciones más graves como la neumonía, el síndrome respiratorio del Medio Oriente (MERS) y el síndrome respiratorio agudo severo (SARS). La cepa de coronavirus (2019-nCoV) que ha provocado el brote en China es nueva y no se conocía previamente y su origen está siendo investigado. La Compañía no puede asegurar que brotes del virus del Coronavirus u otras enfermedades relacionadas, o la percepción de los mismos, no tengan un efecto adverso futuro en las operaciones de la Compañía.

El modelo de negocios de la Emisora contempla la posible venta de productos residenciales, motivo por el cual estaría sujeta a las disposiciones contenidas en la "Ley federal para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita" y a sus disposiciones reglamentarias.

Debido a que el modelo de negocios de la Emisora incluye el desarrollo y venta de productos residenciales, la Emisora deberá sujetarse a las disposiciones contenidas en la "Ley federal para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita" y sus disposiciones reglamentarias. De conformidad con dichas disposiciones, la Emisora deberá proporcionar cierta información a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público respecto de la identidad de los adquirentes de productos inmobiliarias y respecto de las operaciones de enajenación que realice respecto de dichos productos. En virtud de lo anterior, la Emisora deberá contar con procedimientos internos para asegurarse de cumplir con los requisitos legales necesarios para conocer la identidad de sus clientes y lograr entregar las notificaciones correspondientes a las autoridades. La falta de cumplimiento de las disposiciones legales antes descritas podría tener como resultado la imposición de penas por parte de la autoridad competente.

Riesgos relacionados con Mayakoba

Los activos del Mayakoba tienen riesgos relacionados con su operación.

El Hotel Andaz Mayakoba, al encontrarse en una etapa de estabilización, implica un potencial riesgo operativo, lo cual podría tener implicaciones negativas en el precio de las acciones de RLH.

Las operaciones del Entorno Mayakoba están sujetas al cumplimiento de regulación en materia ambiental que tiende a ser más estricta.

Las operaciones del Entorno Mayakoba están sujetas al cumplimiento de la legislación ambiental mexicana, la cual se ha vuelto más estricta y cuya tendencia regulatoria es hacia niveles de cumplimiento ambiental cada vez más exigentes y restrictivos. Esto implica que, en el futuro, podrían

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

implementarse cambios regulatorios que conlleven la necesidad de hacer erogaciones sustantivas de capital para asegurar el cumplimiento ambiental del Entorno, las cuales podrían tener un impacto negativo en la rentabilidad y los resultados financieros de la Emisora.

La obtención oportuna de permisos, licencias y autorizaciones ambientales y de uso de suelo, así como el cumplimiento con los términos y condiciones establecidos en los mismos, son instrumentales para mantener las operaciones en el Entorno Mayakoba, así como para la realización de modificaciones o expansiones. El incumplimiento con estos permisos puede tener efectos materiales adversos en los hoteles Mayakoba y la situación financiera de la Emisora.

En efecto, las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades del Estado de Quintana Roo, están facultadas para interponer procedimientos de orden civil, administrativo y penal en contra de las empresas que violen la legislación ambiental, los términos de sus permisos y/u ocasionen daños ambientales; además, pueden suspender cualquier desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Por otro lado, la Emisora podría ser obligada a asumir la responsabilidad de remediación ante el descubrimiento de contingencias y/o pasivos ambientales actualmente desconocidas, a pesar de no ser responsable de causarlos.

Igualmente, bajo la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el Entorno podría ser sujeto de demandas por reparación de daño ambiental y multas, que, de resultar contrarias al Entorno Mayakoba, podrían ser significativas con efectos adversos y significativos en la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora, así como en la continuidad de las operaciones del Entorno Mayakoba. En cumplimiento, la Emisora cuenta con una Evaluación de Impacto Ambiental y Social disponible online.

Mayakoba es susceptible a los efectos a fenómenos climáticos que pueden afectar su operación.

Considerando la ubicación costera del Entorno Mayakoba, éste es sensible a los efectos ocasionados por el cambio climático. A través de los años y principalmente debido a fenómenos y factores naturales, es posible que la línea de pleamar máxima se haya movido, reduciendo la superficie de playa y zona federal marítimo terrestre con que cuenta el Entorno Mayakoba bajo concesión. La Emisora podría implementar un proyecto de recuperación de playa para revertir esta situación con inversión de capital relevante. No obstante, lo anterior, existe incertidumbre sobre el plazo necesario para que el proyecto funcione, y el riesgo de que estas actividades de recuperación en la línea de costa no tengan el efecto deseado y parte de la propiedad quede dentro de la zona federal marítimo terrestre, o bien, que la línea de pleamar se siga moviendo, afectando los límites de la propiedad privada de la Emisora, reduciendo su superficie total.

Riesgos Relacionados con México

Condiciones económicas adversas en México podrían afectar negativamente nuestra situación financiera y nuestros resultados de operación.

Somos una sociedad constituida en México y con operaciones en México. Como resultado de lo anterior, estamos sujetos a los riesgos políticos, económicos, legales y fiscales de México, incluyendo las condiciones generales económicas de México, posibles devaluaciones del Peso frente a otras divisas (incluyendo el Dólar), inflación, tasas de interés, regulación (incluyendo leyes en materia de competencia económica, comunicaciones, transporte e inversión extranjera), políticas del gobierno mexicano, impuestos, expropiaciones, inestabilidad social, tasas delictivas y otros factores políticos, sociales y económicos respecto de los cuales no tenemos control alguno.

México ha experimentado periodos prolongados de crisis económica en el pasado, causados por factores internos y externos sobre los cuales no tenemos control alguno. Dichos periodos se han caracterizado por inestabilidad en los tipos de cambio de divisas, inflación alta, contracciones económicas, una reducción de flujos internacionales de capital, una reducción de liquidez en el sector bancario y altos índices de desempleo. Asimismo, recientemente se han experimentado altos índices delictivos en México, así como disturbios sociales. Dichas condiciones podrían ocurrir o seguir ocurriendo en el futuro y pudieran afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera o resultados operativos.

Según datos del INEGI, en 2017 el producto interno bruto mexicano creció 2.1% y la inflación fue de 6.77%. En 2018, el crecimiento del producto interno bruto fue de 2% y la inflación fue del 4.83% y en 2019 de -0.1% y 2.84% respectivamente.

Los sucesos políticos y sociales en México y España pudieran afectar nuestras operaciones.

La falta de acuerdo entre el poder ejecutivo y el legislativo podría tener como resultado que no se puedan implementar las reformas políticas y económicas. Las reformas llevadas a cabo por el anterior presidente de México, Enrique Peña Nieto, no tuvieron un impacto significativo en la operación del negocio. Asimismo, no podemos asegurar que los sucesos políticos, económicos o sociales (respecto de los cuales no tenemos control alguno), puedan afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera y operaciones.

Han existido tensiones regionales, políticas y sociales en México en varias ocasiones. La situación política y social en México podría afectar la economía mexicana, lo cual pudiera tener como resultado que surjan afectaciones negativas a nuestras operaciones, situación financiera y liquidez.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

México tuvo elecciones presidenciales en el 2018. Los resultados de estas elecciones resultaron en la elección de Andrés Manuel López Obrador como presidente de México y las nuevas políticas y decisiones del gobierno podrían afectar las operaciones de la Emisora.

En España la situación política siguió la tendencia de los últimos años: más altibajos y crispación. El año ha estado marcado por la crisis política catalana, especialmente por la intervención de la Generalitat vía 155 entre octubre de 2017 y mayo de 2018; pero también por la moción de censura que en junio acabó abruptamente con el mandato de Mariano Rajó y al frente del Gobierno y, ya en los últimos compases, por unas elecciones en Andalucía que volvieron a modificar el tablero electoral.

Los sucesos en otros países podrían afectar la economía mexicana, el valor de mercado de las Acciones o nuestra situación financiera y estado de resultados.

El valor de mercado de los valores en México está influenciado por las condiciones económicas y de mercado de países desarrollados y en vías de desarrollo. A pesar de que las condiciones económicas en esos países pudieran variar significativamente de la situación económica en México, las condiciones económicas adversas podrían expandirse a nivel regional o la reacción de los inversionistas a los sucesos en esos países podría afectar de manera negativa el valor de mercado de los valores listados en la BMV. Por ejemplo, en años recientes tanto los valores de renta fija como los de renta variable han sufrido caídas importantes como resultado de sucesos en otros países y mercados.

Asimismo, en años recientes, las condiciones económicas en México han estado ligadas a las condiciones económicas de Estados Unidos, China y Europa, derivado del comercio internacional y de la celebración de tratados de libre comercio y otros convenios similares celebrados entre México, Estados Unidos, la Unión Europea y China, que han tenido como resultado un incremento en la actividad económica de estas regiones.

El 23 de junio de 2016 se realizó un referéndum en el Reino Unido en términos del cual la mayoría de sus ciudadanos votaron para salir de la Unión Europea ("Brexit"). Como resultado de ese voto, se ha iniciado un proceso de negociación para determinar las condiciones del Brexit y para fijar cómo quedarán las relaciones entre el Reino Unido y la Unión Europea.

Los efectos del voto del Brexit y las percepciones del impacto por la salida del Reino Unido de la Unión Europea pudieran afectar de manera adversa las actividades comerciales y económicas, así como las condiciones de los mercados del Reino Unido, la zona Euro y el resto del mundo y podrían contribuir a una inestabilidad financiera mundial y tener como resultado afectaciones en mercados de valores y en diversas divisas, así como en el Peso. Adicionalmente, Brexit puede tener como resultado inestabilidad política, legal y económica en la Unión Europea.

La economía mexicana todavía se encuentra altamente influenciada por las economías de Estados Unidos y Europa. En virtud de lo anterior, si se cancelan los tratados de libre comercio o surgen sucesos similares, o las condiciones económicas en Estados Unidos, Europa y China son negativas o tienen un crecimiento menor, podrían surgir afectaciones a la economía mexicana. Estos sucesos podrían afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera y estado de resultados.

El 3 de noviembre de 2020 se llevarán a cabo elecciones presidenciales en Estados Unidos cuyo resultado es incierto. No podemos garantizar o predecir la forma de que su presidente electo y su administración seguirá gobernando y la adopción de cualquier medida podría tener resultados inciertos e impactos negativos en las relaciones comerciales con México. El nivel y volumen de las actividades económicas entre México y Estados Unidos dependen en gran medida del Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Cualquier desaceleración en las economías de México y Estados Unidos o respecto del comercio entre México y Estados Unidos puede afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera y estado de resultados. También las renegociaciones al respecto de este tratado podrían afectar negativamente nuestras operaciones.

Estamos sujetos a reformas en materia fiscal que podrían afectar nuestro negocio, situación financiera y operaciones.

Las reformas a las leyes en materia fiscal o a las tasas impositivas en México podrían incrementar de manera considerable nuestros costos operativos. No podemos predecir los tiempos o posibles efectos de estas reformas. Cualquier consecuencia adversa o impredecible en materia fiscal respecto de nuestro negocio, pudiera impactar nuestra situación financiera y estado de resultados.

La instauración de controles cambiarios y ciertas restricciones podrían afectar nuestra capacidad para repartir dividendos.

Los dividendos que podríamos pagar a nuestros accionistas estarán denominados en Pesos. Cualquier variación en el tipo de cambio entre el Peso y el Dólar u otras divisas podrían afectar aquellas cantidades a las que tuvieran derecho a recibir nuestros accionistas en Dólares o en otras divisas. Asimismo, las cantidades que paguemos en Pesos pudieran no ser convertibles a Dólares u otras divisas. A pesar de que actualmente el gobierno mexicano no restringe, y durante muchos años no ha restringido, la capacidad para convertir Pesos a Dólares o a otras divisas, dicho gobierno ha impuesto restricciones en el pasado y pudiera instaurar restricciones en el futuro. Variaciones futuras en el tipo de cambio y los efectos de cualquier control cambiario impuesto por el gobierno mexicano podrían tener como resultado afectaciones en la economía nacional que no podemos predecir.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. En virtud de lo anterior, las acciones y políticas establecidas por el gobierno mexicano en relación con la economía u otros factores pudieran afectar de manera negativa al sector privado y a la Compañía, y pudieran afectar las condiciones de mercado, los precios y los retornos de los valores mexicanos. En ocasiones, el Gobierno Federal ha implementado cambios en sus políticas y regulaciones y podría continuar haciéndolo en el futuro. Aquellas acciones que buscan controlar la inflación y otras regulaciones y políticas han involucrado incrementos en las tasas de interés, modificaciones a las políticas tributarias, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles de capital y límites de importaciones. Particularmente, la regulación laboral y la tributaria han sufrido cambios en el pasado. No podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá sus políticas actuales en materia política, social o económica o en otras materias o que los cambios antes descritos no puedan tener como resultado un efecto material adverso en nuestra situación financiera.

No podemos asegurar que los cambios en la legislación federal mexicana y en las regulaciones aplicables al sector hotelero no pudieran afectar nuestro negocio, estado de resultados, situación financiera, objetivos o el precio de nuestras acciones.

Adicionalmente, el Gobierno Federal tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertos supuestos considerados de utilidad pública. Aún y cuando el Gobierno Federal tiene la obligación de indemnizar al propietario de los bienes expropiados, dichas indemnizaciones podrían ser menores a las del valor de mercado de los activos correspondientes. Si cualquiera de nuestros activos llegara a ser expropiado, existe la posibilidad de que perdamos todo o parte de nuestra inversión en el activo correspondiente, lo que podría afectar nuestra situación financiera de manera significativa adversa.

México ha experimentado periodos de altos índices delictivos y dichas actividades podrían afectar nuestro negocio, estado de resultados y situación financiera.

Recientemente, México ha experimentado periodos de índices delictivos altos debido, en gran medida, al crimen organizado. Las actividades criminales y vandalismo en México han representado retos importantes en materia de seguridad para los comerciantes mexicanos durante los últimos años. La violencia asociada con dichas actividades pudiera afectar de manera negativa la industria en la Ciudad de México y otros mercados en los que participe la Emisora, afectando también nuestro negocio, estado de resultados y situación financiera.

Los cambios en el valor relativo del Peso frente al Dólar y al Euro podrían tener un efecto adverso significativo en la Compañía.

Actualmente, el tipo de cambio del Peso frente al Dólar y el Euro se determina con base en su libre fluctuación en el mercado de conformidad con la política establecida por el Banco de México. No hay garantía de que el Banco de México mantendrá su política cambiaria actual o de que no adoptará una política monetaria distinta que a su vez pueda afectar al tipo de cambio del Peso frente al Dólar y el Euro. Cualquier cambio en la política monetaria, en el régimen cambiario o en el tipo de cambio en sí mismo, como resultado de condiciones de mercado que se encuentren fuera del control de la Compañía, podría tener un efecto significativo en el negocio, la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía.

Una parte significativa de los ingresos son denominadas en o están ligadas al valor del Dólar y el Euro. Como resultado, cuando el Peso se deprecia frente el Dólar y el Euro, un mismo nivel de ventas en Dólares y/o Euros en un periodo anterior resultaría en ingresos más altos al expresarse en Pesos en el periodo más reciente. En cambio, cuando el Peso se aprecia contra el Dólar y/o Euro, un mismo nivel de ventas en Dólares y/o Euro en un periodo anterior resultaría en menores ingresos al expresarse en Pesos en el periodo más reciente. Adicionalmente, debido a que una parte del costo de bienes vendidos, incluyendo costos laborales, y otros gastos operativos son facturados en Pesos y no se ven afectados directamente por el valor relativo del Peso frente al Dólar, la apreciación o depreciación del Peso en relación con el Dólar puede tener un efecto sobre los márgenes operativos. Esto se debe a que el monto acumulado de las ventas consolidadas denominadas en o ligadas al Dólar de la Compañía, excede al monto acumulado del costo de venta y otros gastos operativos denominados en o ligados al Dólar.

Tasas de interés altas en México podrían incrementar nuestros costos financieros.

El promedio anual de las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería y la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio han ido en aumento en los últimos años. Es posible que el Banco de México continúe su política monetaria en este sentido en el mediano plazo. Una decisión del Banco de México en aumentar las tasas de interés podría ocasionar que sea más difícil y costoso para la Compañía la obtención de créditos o el refinanciamiento de su deuda existente. Lo anterior podría afectar de manera adversa el potencial de crecimiento económico de la Compañía y podría afectar de manera adversa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía, así como en el precio de mercado de sus Acciones.

Riesgos relacionados con nuestras Acciones

La baja liquidez y la volatilidad alta del mercado mexicano podrían causar fluctuaciones en los precios de nuestras Acciones y en los volúmenes de comercio, lo cual podría limitar la capacidad de nuestros inversionistas de vender sus acciones a los precios deseados en los tiempos deseados.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El invertir en valores mexicanos tal como nuestras Acciones implica un nivel de riesgo mayor al de las inversiones en valores en países con ambientes políticos y económicos más estables y dichas inversiones se consideran de naturaleza especulativa. Estas inversiones están sujetas a ciertos riesgos económicos y políticos tales como: (i) cambios en el ambiente regulatorio, fiscal, económico y político que pudiera afectar la capacidad de los inversionistas de recibir pagos, totales o parciales, respecto de sus inversiones, y (ii) restricciones a la inversión extranjera y a la repatriación de capital. Asimismo, los volúmenes de operación de valores emitidos por compañías constituidas en o que operan en economías emergentes, tienden a ser menores a los volúmenes de operación de valores emitidos por compañías constituidas en o que operan en economías desarrolladas.

A pesar de que nuestras Acciones se encuentran listadas en la BMV, es posible que no se desarrolle un mercado secundario activo o, que, en caso de desarrollarse, no se mantenga. A pesar de que la BMV es una de las bolsas de valores más grandes de Latinoamérica, el mercado de valores mexicanos sigue siendo relativamente pequeño, menos líquido, más concentrado, con menos inversionistas institucionales y con mayor volatilidad que los mercados de valores internacionales principales, tales como los mercados de valores de Estados Unidos y Europa. A pesar de que el público inversionista participa en la BMV, una parte importante de las operaciones en la BMV se realiza por grandes inversionistas institucionales.

Asimismo, de conformidad con las disposiciones emitidas por la CNBV y el reglamento de la BMV, la BMV cuenta con un sistema que puede suspender ciertos valores si existe volatilidad en sus precios o volumen o si la demanda y oferta de los valores no es consistente con el desempeño histórico y no puede ser explicada mediante información públicamente disponible a través de los sistemas de la BMV.

Estas características de mercado pueden limitar sustancialmente la capacidad de nuestros accionistas para vender las Acciones al precio que deseen o al momento que lo deseen, lo que pudiera afectar de manera negativa el precio de mercado y la liquidez de las Acciones.

Es posible que una no exista mucha liquidez y mercado para las Acciones de la Emisora. En virtud de lo anterior, podrían existir dificultades para que los accionistas de la Emisora enajenen sus acciones. La capacidad de los Accionistas de vender sus Acciones podría verse limitada por las características de cotización de las Acciones. Actualmente, las Acciones de la Compañía están colocadas entre un número reducido de inversionistas, lo cual tiene como consecuencia que el volumen de cotización de las mismas sea muy bajo. Derivado de lo anterior el mercado para las Acciones es muy limitado y la capacidad de los Accionistas para vender sus acciones, ya sea del todo o a los precios o en las fechas que deseen, podría verse limitada sustancialmente. La Compañía no puede garantizar que exista en un futuro un mercado líquido y bursátil de las Acciones o que el mismo se desarrolle de manera que ofrezca a los Accionistas una liquidez adecuada.

El precio de mercado de nuestras Acciones podría variar significativamente y los inversionistas podrían perder parte o toda su inversión.

La volatilidad en el precio de mercado de nuestras acciones podría evitar que los inversionistas vendan sus acciones a un precio igual o mayor al que pagaron por dichas acciones. El precio de mercado y liquidez de mercado de las Acciones podrían ser afectados por diversos factores, algunos de los cuales no están bajo nuestro control, y que podrían no estar directamente relacionados con nuestro desempeño operativo. Dichos factores podrían ser, entre otros:

- volatilidad significativa en el precio de mercado y volumen de intercambio de valores de empresas de nuestro sector, en el entendido que dichos factores no estarían necesariamente relacionados con el desempeño operativo de dichas empresas;
- percepción de los inversionistas de nuestras perspectivas y de las perspectivas de nuestro sector;
- diferencias potenciales entre nuestros resultados financieros y operativos y aquellos esperados por los inversionistas;
- cambios en las ganancias o variaciones en nuestros resultados operativos;
- desempeño operativo de empresas comparables con la nuestra;
- acciones de nuestros accionistas controladores indirectos en relación con las transferencias de las acciones de su propiedad o las perspectivas de que dichas acciones pudieran ocurrir;
- contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- anuncios por parte de nosotros o de nuestros competidores respecto de adquisiciones, ventas, alianzas estratégicas, asociaciones o compromisos de capital;
- nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de leyes y reglamentos, incluyendo de carácter fiscal, aplicables a nuestra industria o a la tenencia o transmisión de nuestras Acciones;
- patrones económicos generales en las economías o mercados financieros de México o el extranjero, incluyendo aquellos que sean resultado de guerras, actos terroristas o respuestas a dichos sucesos; y

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- condiciones políticas o sucesos en México y Estados Unidos.

Asimismo, la BMV podría suspender la cotización de nuestras Acciones si su precio (calculado como porcentaje del precio inicial de oferta) varía sobre ciertos niveles o si ciertos requisitos mínimos señalados en la LMV o en la Circular Única de Emisoras no se cumplen, incluyendo niveles mínimos de accionistas y obligaciones de entrega de información, entre otros. En virtud de lo anterior, la capacidad de nuestros accionistas de vender sus acciones al precio deseado (o incluso su capacidad de venta) podría verse afectada.

La propiedad y capacidad para enajenar nuestras Acciones se encuentran sujetas a ciertas restricciones contenidas en nuestros estatutos sociales y en la ley mexicana.

La propiedad y capacidad para enajenar nuestras Acciones se encuentran sujetas a ciertas restricciones contenidas en la LMV, en la Circular Única de Emisoras, en otras regulaciones bursátiles y en nuestros estatutos sociales.

Asimismo, de conformidad con nuestros estatutos sociales, cualquier y toda adquisición de acciones representativas de nuestro capital social, de cualquier naturaleza y como quiera que se denomine, que se pretenda realizar conforme a cualquier título o medio, ya sea en un acto o en una sucesión de actos, sin límite de tiempo entre sí, incluyendo para estos efectos fusiones, consolidaciones u otras transacciones similares, directas o indirectas, por una o más personas, personas relacionadas, grupo de personas, grupo empresarial o consorcio, requerirá para su validez el acuerdo favorable, previo y por escrito, del Consejo de Administración de la Sociedad, cada vez que el número de acciones que se pretenda adquirir, sumado a las acciones que integren su tenencia accionaria previa, directa o indirecta por cualquier medio, dé como resultado un número igual o mayor al 10% de nuestro capital social. De igual forma, de conformidad con la mencionada cláusula de nuestros estatutos sociales, cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquiera de nuestras acciones, de cualquier naturaleza y como quiera que se denomine, que se pretenda realizar conforme a cualquier título o medio, ya sea en un acto o en una sucesión de actos, sin límite de tiempo entre sí, incluyendo para estos efectos fusiones, consolidaciones u otras transacciones similares, directas o indirectas, independientemente del porcentaje del capital social en circulación que dicha adquisición o intento de adquisición represente, por cualquiera de nuestros competidores, por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad.

También se requerirá aprobación de nuestro Consejo de Administración para la celebración de convenios orales o escritos, independientemente de su denominación, que tengan como consecuencia la creación o adopción de mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen (i) un cambio en el control de la Emisora, (ii) la adquisición de una participación del 20% en el capital social de la Compañía, o (iii) una influencia significativa en la Compañía.

Si se llegaren a realizar adquisiciones de acciones o celebrar acuerdos de voto restringidos en términos de los estatutos de la Emisora, sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración (así como, en su caso, la realización de la oferta pública de compra de que se trate), las acciones materia de dichas adquisiciones o del acuerdo de voto no otorgarán al adquirente derechos de ninguna clase (incluyendo, sin limitación, derechos económicos, el derecho de votar las acciones adquiridas, el derecho a solicitar se convoque a asamblea de accionistas y cualesquiera otros derechos que deriven de la titularidad de las acciones que no tengan contenido o no sean de naturaleza patrimonial).

Ver la sección "Nuestros estatutos sociales y otros convenios". Las disposiciones antes mencionadas podrían tener como resultado que la inversión en nuestras Acciones no sea tan atractiva. Asimismo, dichas disposiciones podrían hacer más difícil el pago de primas sobre el valor de mercado de las acciones a nuestros accionistas.

El pago y monto de dividendos están sujetos a la determinación de nuestros accionistas.

El pago de dividendos y el monto de estos están sujetos a la recomendación de nuestro consejo de administración y a la aprobación de la asamblea de accionistas y los accionistas actuales de la Emisora podrán tener una influencia significativa sobre la determinación del reparto de dividendos.

Como resultado, podría haber años en que no se distribuyan dividendos y otros años en que se distribuya una porción sustancial de nuestras utilidades. En este último caso, nuestro potencial de crecimiento se vería limitado. Las distribuciones de dividendos dependerán de distintos factores, incluyendo nuestros resultados de operación, situación financiera, necesidades de flujo de efectivo, visión de negocios, la capacidad de nuestras subsidiarias para generar ingresos, implicaciones fiscales y obligaciones contractuales que podrían limitar nuestra capacidad de pagar dividendos y otros factores que nuestro consejo de administración y nuestros accionistas podrían tomar en consideración. De conformidad con la legislación mexicana, sólo podemos distribuir dividendos respecto de utilidades arrojadas conforme a estados financieros que hayan sido aprobados por los accionistas, siempre que las pérdidas de ejercicios fiscales anteriores hayan sido absorbidas, el pago aplicable haya sido aprobado por nuestros accionistas y la reserva legal haya sido constituida. Los accionistas podrían no aprobar el monto de dividendos recomendados por nuestro Consejo de Administración.

Los dividendos y otras distribuciones a nuestros accionistas serán realizados en Pesos.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Repartiremos dividendos a nuestros accionistas en Pesos. Asimismo, nuestras acciones están listadas en la BMV, la cual usa el Peso como moneda oficial. Las operaciones con valores listados en la BMV incluyendo compraventas de acciones, deben liquidarse en Pesos, después de que haya ocurrido el cruce. Cualquier variación significativa en el tipo de cambio entre Pesos y Dólares o cualquier otra divisa, pudiera afectar de manera negativa los montos equivalentes en Dólares o en otras divisas recibidas en virtud de la conversión como contraprestación por la venta de las acciones o dividendos distribuidos en Pesos. Asimismo, las cantidades que paguemos en Pesos o que deriven de las ventas de nuestras acciones en Pesos, pudieran no ser convertibles a Dólares o a otras divisas. A pesar de que el gobierno mexicano actualmente no restringe la capacidad de los mexicanos o extranjeros (personas físicas o morales) para convertir Pesos a Dólares o a otras divisas, es posible que implemente medidas restrictivas para controlar los tipos de cambio. No podemos predecir el efecto que pudieran tener las variaciones en los tipos de cambio o las restricciones cambiarias impuestas por el gobierno mexicano.

Si emitimos valores adicionales en el futuro, su participación accionaria podría ser diluida, y los precios de mercado de nuestros valores podría disminuir.

Podremos emitir acciones adicionales para financiar adquisiciones o desarrollo de nuevos proyectos o para otros propósitos corporativos en general. Cualquiera de dichas emisiones o ventas podría resultar en la dilución de su participación accionaria o la percepción de cualquiera de dichas emisiones o ventas podría tener un impacto negativo en el precio de mercado de nuestras Acciones.

De conformidad con la legislación mexicana, si emitimos nuevas acciones a cambio de efectivo como parte de un aumento de capital, de una manera que no sea mediante oferta pública, estamos obligados a otorgar a nuestros accionistas el derecho de preferencia para adquirir un número suficiente de acciones para mantener su porcentaje de participación accionaria.

Ofertas futuras de valores con un nivel de prelación superior a la de nuestras acciones, podría limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y podría afectar negativamente el precio de mercado o diluir el valor de nuestras acciones.

Si decidimos emitir valores adicionales en el futuro con un nivel de prelación superior al de nuestras acciones o de cualquier otra manera incurrimos en deuda, es posible que dichos valores adicionales o deuda estén regidos por un prospecto u otro instrumento que contenga cláusulas que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de nuestras acciones. Asimismo, cualesquiera valores convertibles o negociables que emitamos en el futuro pudieran tener derechos, preferencias o privilegios, incluyendo aquellos en relación con las distribuciones, más favorables que aquellas de nuestras acciones, lo que pudiera tener como resultado una dilución de los tenedores de nuestras acciones. Debido a que la decisión de emitir valores mediante una oferta futura o de cualquier otra forma incurrir en deuda dependerá de las condiciones de mercado y de otros factores ajenos a nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, tiempo o naturaleza de nuestras ofertas futuras o financiamientos, los cuales podrán reducir el valor de mercado de nuestras acciones.

De conformidad con la LMV, nuestros estatutos sociales restringen la capacidad de accionistas que no sean mexicanos de invocar la protección de sus gobiernos en relación con sus derechos como accionistas.

De conformidad con las disposiciones aplicables, nuestros estatutos sociales establecen que aquellos accionistas que no sean mexicanos deberán ser considerados como mexicanos respecto de las acciones de la Emisora que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, autorizaciones, participaciones o intereses de que sea titular la Compañía, así como los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la Compañía con autoridades mexicanas. De conformidad con lo anterior, se entiende que cualquier accionista que no sea mexicano ha renunciado a su derecho de invocar la protección de su gobierno para interponer demandas por la vía diplomática en contra del gobierno de México respecto de sus derechos como accionista. Sin embargo, no se considerará que dicho accionista ha renunciado a cualquier otro derecho. En caso de invocar la protección del gobierno extranjero, el accionista podría perder sus acciones a favor del gobierno de México.

Cualquier incumplimiento de nuestra parte respecto de obligaciones de listado señaladas por la BMV podría resultar en la suspensión de dicho listado y, en ciertos casos, la cancelación de la cotización de nuestras acciones.

Debido a que somos una compañía con acciones listadas en la BMV, debemos cumplir con ciertos requisitos con la finalidad de mantener dicho listado.

No podemos asegurar que cumpliremos con todos los requisitos de listado de la BMV en el futuro y no podemos asegurar que nuestras acciones permanecerán listadas en la BMV. Cualquier incumplimiento de nuestra parte respecto de dichas obligaciones de listado podrá tener como resultado la suspensión o la terminación del registro de nuestras acciones y su cotización en la BMV.

Asimismo, de conformidad con la LMV, el registro de nuestras acciones en el RNV podría ser cancelado por la CNBV en caso de infracciones graves o reiteradas de la LMV. En dichos casos o en caso de cancelación del listado de nuestras acciones en la BMV, estaríamos obligados a realizar una oferta pública de adquisición de nuestras acciones dentro de un plazo máximo de 180 días (a petición de la CNBV) de conformidad con el Artículo 21 de la LMV.

La protección que se ofrece a los accionistas minoritarios en México es distinta a la que se ofrece en otros países.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

De conformidad con las leyes mexicanas, la protección que se otorga a los accionistas minoritarios y las responsabilidades de los funcionarios y consejeros, son diferentes de aquellas que se otorgan en otras jurisdicciones. A pesar de que las leyes mexicanas han sido modificadas para reducir el porcentaje necesario para que los accionistas puedan iniciar reclamaciones, así como para imponer deberes de diligencia y lealtad a los consejeros, el régimen jurídico mexicano, en lo que concierne a las responsabilidades de los consejeros, es diferente al de otros países y, por otro lado, no han sido objeto de una extensa interpretación judicial. Asimismo, los criterios que se aplican en otros países para verificar la independencia de los consejeros independientes son diferentes de los criterios aplicables conforme a la LMV. Por otro lado, en México los procedimientos para la presentación de demandas colectivas no tienen el mismo nivel de desarrollo que en otros países. Asimismo, los requisitos procesales para iniciar acciones de cualquier naturaleza pueden ser diferentes. Como consecuencia, es posible que sea más difícil para nuestros accionistas minoritarios exigir sus derechos en nuestra contra o en contra de nuestros consejeros o funcionarios, de lo que sería para los accionistas de sociedades públicas en otros países.

La ejecución de sentencias de responsabilidad civil en contra de los consejeros, directivos relevantes y accionistas controladores de la Compañía puede resultar difícil.

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida conforme a las leyes de México con domicilio en la Ciudad de México y la mayoría de nuestros consejeros, directivos relevantes y accionistas controladores residen en México. Además, la mayor parte de nuestros activos y todos o la mayor parte de los activos de nuestros consejeros, directivos relevantes y accionistas controladores están ubicados en México.

En consecuencia, a los inversionistas extranjeros les podría resultar difícil emplazar a juicio a dichas personas u obtener la ejecución de sentencias en contra de las mismas en cualquier otra jurisdicción fuera de México, incluyendo cualesquiera de las sentencias dictadas en juicio para exigir la responsabilidad civil de dichas personas al amparo de las leyes en materia de valores de esos países. Existe duda en cuanto a si dichas personas pueden ser declaradas responsables en México con fundamento en las leyes federales de valores de los Estados Unidos, ya sea mediante juicios promovidos en México o procedimientos de ejecución de sentencias dictadas por tribunales de los Estados Unidos.

Riesgos relacionados con Tecnología

Ataques Cibernéticos

RLH Properties cuenta con un departamento de tecnologías de la información, el cual es responsable de definir, implementar y actualizar controles de seguridad y planes de contingencia los cuales permiten minimizar el riesgo de ataques cibernéticos; no obstante, la Emisora es potencialmente vulnerable a ataques cibernéticos y a otras violaciones en la seguridad de nuestras redes y/o tecnologías de la información, por lo que, podrían tener un efecto adverso sobre nuestras operaciones en el caso de que un ataque vulnere nuestras medidas de seguridad.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Durante el cuarto trimestre de 2019, el portafolio de Activos Estabilizados reportó los siguientes indicadores operativos:

- La tasa de ocupación fue del 70.4%, 10.8 p.p. por encima del cuarto trimestre de 2018, como resultado principalmente de la ocupación alcanzada por los hoteles Fairmont Mayakoba y Rosewood Mayakoba.

- La tarifa promedio fue de MXP \$9,953 (USD \$518), registrando un decremento del 1.7% en moneda local y un incremento del 1.9% en dólares americanos respecto al mismo periodo del 2018. La contracción de los resultados en moneda local se relaciona a la apreciación del peso en 3% pasando de 19.83 MXP/USD en promedio durante el cuarto trimestre de 2018 a 19.24 MXP/USD en 2019, efecto que fue mitigado al considerar la incorporación de los resultados del hotel Villa Magna al portafolio en el 2019.

- El RevPAR se situó en MXP \$7,005 (USD \$365), lo que representó un aumento del 16.1% en moneda local y del 20.4% en dólares americanos.

- El EBITDA alcanzó la cifra del MXP \$376.8 millones (USD \$19.6) registrando un aumento del 44.2% en moneda local y del 50.9% en dólares americanos respecto al cuarto trimestre de 2018. Durante el trimestre, el hotel Rosewood Mayakoba se destacó presentando mejores resultados

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

respecto al año pasado capitalizando efecto positivo de la conclusión de la renovación en el hotel, permitiendo alcanzar mejores niveles de ocupación e ingresos totales respecto al cuarto trimestre de 2018 (periodo sin renovación en el hotel). Por su parte, la incorporación del hotel Villa Magna a la cartera de RLH Properties y su propio desempeño, impulsaron los resultados del portafolio en general.

- El EBITDA Neto de Fondo de Reserva, se situó en MXP \$345.3 millones (USD \$18.0), representando un incremento del 56.1% en moneda local y del 63.6% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

En cuanto a los **Activos en Operación**, durante el cuarto trimestre de 2019 se reportaron los siguientes indicadores operativos, explicados principalmente por los comentarios en la sección anterior, a los que se le suman el impacto de nuestro Activo en Ramp up:

- La tasa de ocupación fue del 68.1%, registrando un incremento de 11.7 p.p. en comparación con lo alcanzado en el mismo periodo del año pasado.

- La tarifa promedio fue de MXP \$9,426 (USD \$491) lo que representó un decremento del 1.8% en moneda local y un aumento del 1.9% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Por su parte, el RevPAR fue de MXP \$6,421 (USD \$334) logrando un aumento del 18.5% en moneda nacional y del 22.9% en dólares americanos respecto al año pasado.

- El EBITDA Antes de Reserva alcanzó MXP \$400.7 millones (USD \$20.9 millones), lo que representó un aumento del 50.1% en moneda local y del 57.2% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Lo anterior como resultado de la contribución positiva que tuvo el desempeño del hotel Andaz Mayakoba durante el trimestre al portafolio.

- El EBITDA Neto de Fondo de Reserva fue de MXP \$365.7 millones (USD \$19.1 millones), lo que representa un aumento del 62.4% en moneda local y del 70.6% en dólares americanos en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Respecto a los resultados de los Activos Estabilizados durante todo el ejercicio 2019, el buen comportamiento en el segundo y cuarto trimestre permitió que el portafolio en su conjunto superara los resultados respecto al año pasado. Destaca significativamente el desempeño de los hoteles Four Seasons Ciudad de México y Rosewood Mayakoba que registraron mejores resultados frente al año anterior. Por su parte, en relación a la contracción de la demanda en el destino Cancún – Riviera Maya durante el 2019, los Activos Estabilizados en Mayakoba así como sus conjuntos competitivos reportaron disminuciones en la tarifa promedio respecto a lo alcanzado durante 2018, manteniendo casi en línea su nivel de ocupación.

· La ocupación agregada durante el 2019 fue del 69.2%, representando un aumento de 5.0 p.p. comparado con el 2018. La tarifa promedio agregada se ubicó en MXP \$9,055 (USD \$471) lo que representó un aumento del 4.7% en moneda local y del 4.4% en dólares americanos. El RevPAR se ubicó en MXP \$6,270 (USD \$326), un 12.8% por encima en moneda local y un 12.5% en dólares americanos en comparación con el 2018.

- El EBITDA de los Activos Estabilizados se situó en MXP \$1,211.5 millones (USD \$63.1 millones), registrando un aumento del 33.4% en moneda local y del 33.3% en dólares americanos. Los resultados alcanzados se relacionan al impacto positivo de la incorporación del hotel Villa Magna y de su propio desempeño durante el año, así como a los resultados de los hoteles Four Seasons Ciudad de México y Rosewood Mayakoba, cuyo EBITDA en conjunto alcanzó un incremento del 8.9% en moneda local y en dólares americanos. El EBITDA Neto de Fondo de Reserva fue de MXP \$1,098.6 millones (USD \$57.3 millones), lo que representa un aumento del 39.5% en moneda local y del 39.4% en dólares americanos en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Por su parte, respecto a los resultados de los Activos en Operación durante todo el ejercicio 2019, destaca el desempeño del hotel Andaz Mayakoba durante su tercer año en operación con una mejora sustancial en sus resultados respecto al año pasado. Dichos resultados impactaron positivamente en los principales indicadores del portafolio en su conjunto. En relación con lo anterior se reporta lo siguiente:

- La ocupación agregada durante el 2019 fue del 66.0%, representando un aumento de 6.3 p.p. comparado con el 2018. La tarifa promedio agregada se ubicó en MXP \$8,654 (USD \$450) lo que representó un aumento del 4.4% en moneda local y del 4.1% en dólares americanos. El RevPAR se ubicó en MXP \$5,711 (USD \$297), un 15.5% por encima en moneda local y un 15.2% en dólares americanos en comparación con el 2018.

- El EBITDA de los Activos en Operación se situó en MXP \$1,255.0 millones (USD \$65.4 millones), registrando un aumento del 38.4% en moneda local y en dólares americanos. Por su parte, el EBITDA Neto de Fondo de Reserva fue de MXP \$1,130.0 millones (USD \$58.9 millones), lo que representa un aumento del 44.9% en moneda local y en dólares americanos en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

EBITDA recurrente

El EBITDA recurrente consolidado de RLH del cuarto trimestre fue de MXP \$384.6 millones, lo que representa un aumento del 32.1% en comparación del mismo periodo del año anterior.

El EBITDA recurrente consolidado de RLH al cierre del 2019 fue de MXP \$1,218 millones, lo que representa un aumento del 30.7% como resultado de la adquisición del hotel Villa Magna.

EBITDA recurrente después de gastos corporativos

El EBITDA recurrente de RLH después de gastos corporativos recurrentes del cuarto trimestre fue de MXP \$300.6 millones, lo que representa un aumento de MXP \$74.7 millones en comparación con el mismo periodo del año anterior.

El EBITDA recurrente de RLH después de gastos corporativos recurrentes al cierre del 2019 fue de MXP \$987.8 millones, lo que representa un aumento de MXP \$252.5 millones en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido al desempeño de los hoteles Four Seasons Ciudad de México y Rosewood Mayakoba como se mencionó anteriormente.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de diciembre de 2019 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXP \$2,532.4 millones, de los cuales MXP \$76.3 millones constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo frente a MXP \$3,303.8 millones al 31 de diciembre de 2018; la disminución en MXP \$771.4 millones se debe principalmente a las inversiones en obras en proceso y adquisiciones de activo fijo por MXP \$1,822.6 millones, así como, el pago del servicio de la deuda por MXP \$661.1 millones, compensada parcialmente por las disposiciones de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarin por MXP \$515.9 millones, el aumento de capital social de la participación no controladora por MXP \$493.7 millones, aumento de capital social y suscripción de acciones por MXP \$142.6 millones, así como por, los anticipos de clientes recibidos por MXP \$194.9 millones e intereses cobrados por MXP \$70.0 millones.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar tienen un incremento de MXP \$194.3 millones respecto al 31 de diciembre de 2018, originado principalmente por el aumento en impuestos por recuperar y acreditable (IVA); en donde, MXP \$136.3 millones se originan por las inversiones realizadas en la construcción del Hotel One&Only Mandarin, así como, un ligero aumento en las cuentas por cobrar de clientes por MXP \$16.0 millones.

Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo), integradas por el negocio de Fairmont Heritage Place Residences, al 31 de diciembre de 2019 muestra una disminución con respecto al 31 de diciembre de 2018 de MXP \$14.7 millones por los cobros realizados de acuerdo con el avance del negocio, así como, por la apreciación del peso con respecto al dólar.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 muestran un saldo de MXP \$221.6 millones, correspondiente al pago del terreno del proyecto residencial de Mandarin.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2019 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de MXP \$691.5 millones con respecto al 31 de diciembre de 2018, por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXP \$1,822.6 millones; compensados parcialmente por el efecto negativo

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de conversión como resultado de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXP \$700.4 millones, así como, por la depreciación y las bajas del periodo por MXP \$430.7 millones.

El rubro de intangibles y otros activos muestra un aumento de MXP \$23.7 millones, originados principalmente por la adopción de la NIIF 16 que entró en vigor el 1 de enero de 2019 reconociendo activos por derecho de uso por MXP \$101.2 millones; compensado por el efecto de conversión y la amortización del periodo por MXP \$77.6 millones.

El rubro de crédito mercantil muestra una disminución de MXP \$54.0 millones debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso.

Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre de 2019 el total de anticipos de clientes asciende a MXP \$1,146.7 millones, se integra por MXP \$624.8 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y MXP \$521.9 millones de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de MXP \$195.9 millones respecto del 31 de diciembre de 2018, se debe principalmente al incremento en depósitos de promesa de compraventa de villas por MXP \$114.4 millones y anticipos de clientes hoteleros en Rosewood Mayakoba por MXP \$82.9.

Deuda bancaria total y neta

Al 31 de diciembre de 2019 la deuda total del grupo asciende a MXP \$6,780.5 millones mostrando una disminución de MXP \$181.8 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2018, dicha disminución se debe principalmente a: (i) al pago de capital de los préstamos bancarios por MXP \$320.2 millones y (ii) la apreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (1.69% y 0.99% respectivamente); compensado parcialmente por las disposiciones de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarin por MXP \$515.9.

La deuda neta al 31 de diciembre de 2019 asciende a MXP \$4,248.1 millones.

Impuestos diferidos

El pasivo por impuesto diferido neto muestra una disminución de MXP \$176.5 millones debido la apreciación del peso disminuyendo los activos fijos en moneda extranjera.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2019 los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios, y los cuales son presentados a su valor razonable, presentaron una disminución neta entre activos y pasivos debido a la baja de tasas de interés por un importe de MXP \$234.4 millones y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

Capital contable

El decremento en el capital contable se debe principalmente a: (i) la pérdida neta del periodo por MXP \$577.7 millones, (ii) MXP \$225.3 millones como resultado neto del efecto de conversión, coberturas de flujo de efectivo y por la aplicación a resultados del plan de compensación, y (iii) la disminución de capital social de la participación no controladora por MXP \$32.2 millones, compensado parcialmente por el aumento de capital social de la participación no controladora por MXP \$493.7 millones y al aumento de capital social y suscripción de acciones por MXP \$142.5 millones.

Gobierno Corporativo

El 24 de febrero de 2020, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al cierre del trimestre concluido al 31 de diciembre de 2019, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Contamos con políticas de control interno y procedimientos diseñados para proporcionar certidumbre razonable de que nuestras transacciones y otros aspectos de nuestras operaciones se llevan a cabo, son registradas y reportadas conforme a los lineamientos establecidos por nuestra administración con base en la NIIF, las cuales son aplicadas conforme a los lineamientos interpretativos de las mismas.

Las políticas y procedimientos de control interno regulan las transacciones diarias y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable. La administración de la Emisora cuenta con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos y verificación de la correcta y válida presentación de la información financiera. Nuestras políticas de control interno se aplican en toda la administración; sin embargo, se enfocan principalmente en la administración de efectivo y valores, control y autorización de cuentas por cobrar, autorizaciones y control de gastos y revisión de ingresos diarios.

Las políticas y procedimientos de control que la administración mantiene, se dividen en los siguientes tipos:

1. Políticas y procedimientos de control preventivos: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para evitar errores o desviaciones en las operaciones diarias y se llevan a cabo antes de que se realicen o autoricen las transacciones respectivas.
2. Políticas y procedimientos de control concurrentes: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para que los mismos se lleven a cabo continuamente y se revisen constantemente.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Las inversiones que realiza la Emisora se basan, entre otros factores, en las tasas de rendimiento internas y los múltiplos proyectados de los activos, que a su vez se basan en las proyecciones relativas a las tasas de crecimiento y tasas de interés futuras de dichas inversiones, así como en los costos aplicables de mercado, desarrollo, remodelación y/u operación de los activos, en los precios de las rentas y los niveles de arrendamiento de las mismas, en las fechas de desinversión correspondientes y en los recursos derivados de las desinversiones. Todos estos factores tienen variables que podrían generar supuestos inciertos y es posible que el desempeño real de las inversiones difiera sustancialmente del proyectado. No existe garantía de que las tasas de rendimiento internas reales proyectadas por la Emisora sean iguales o superiores a los objetivos en materia de rendimientos. Los rendimientos reales, los rendimientos proyectados y los objetivos en materia de rendimientos, así como el posible reparto de dividendos a los accionistas de la Emisora no deben interpretarse como declaraciones o garantías consistentes en que la Emisora o una determinada inversión lograrán un cierto nivel real de desempeño o lograrán determinados resultados que aseguren el reparto de dividendos a los accionistas de la Emisora.

Clave de Cotización: **RLH**

Trimestre: **4** Año: **2019**

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	RLH
-----------------------------	-----

Periodo cubierto por los estados financieros:	2019-01-01 al 2019-12-31
--	--------------------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2019-12-31
---	------------

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	RLH
---	-----

Descripción de la moneda de presentación:	MXN
--	-----

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Pesos
--	-------

Consolidado:	Si
---------------------	----

Número De Trimestre:	4
-----------------------------	---

Tipo de emisora:	ICS
-------------------------	-----

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
--	--

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	
---	--

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Clave de Cotización: **RLH**

Trimestre: **4** Año: **2019**

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Se confirma que **RLH Properties, SAB de CV**, lleva a cabo su análisis de cobertura a través de **BTG Pactual, Casa de Bolsa, SA de CV**.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,532,171,000	3,303,781,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,195,459,000	1,058,749,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	81,999,000	73,182,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	1,383,111,000	1,170,237,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	5,192,740,000	5,605,949,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	5,192,740,000	5,605,949,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	226,386,000	253,065,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	769,059,000	769,059,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	17,446,387,000	16,754,877,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	996,335,000	1,050,431,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	824,165,000	800,510,000
Activos por impuestos diferidos	246,302,000	212,708,000
Otros activos no financieros no circulantes	6,342,000	45,962,000
Total de activos no circulantes	20,514,976,000	19,886,612,000
Total de activos	25,707,716,000	25,492,561,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,610,811,000	1,436,432,000
Impuestos por pagar a corto plazo	116,128,000	58,701,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	355,689,000	358,082,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	917,817,000	680,292,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	10,721,000	10,721,000
Total provisiones circulantes	10,721,000	10,721,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	3,011,166,000	2,544,228,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	3,011,166,000	2,544,228,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	6,424,837,000	6,604,276,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	219,263,000	24,741,000
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	29,101,000	24,313,000
Otras provisiones a largo plazo	70,207,000	0
Total provisiones a largo plazo	99,308,000	24,313,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,563,216,000	1,706,108,000
Total de pasivos a Largo plazo	8,306,624,000	8,359,438,000
Total pasivos	11,317,790,000	10,903,666,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	8,030,785,000	7,963,286,000
Prima en emisión de acciones	6,538,621,000	6,463,623,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(1,180,122,000)	(635,247,000)
Otros resultados integrales acumulados	(96,119,000)	52,971,000
Total de la participación controladora	13,293,165,000	13,844,633,000
Participación no controladora	1,096,761,000	744,262,000
Total de capital contable	14,389,926,000	14,588,895,000
Total de capital contable y pasivos	25,707,716,000	25,492,561,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	4,832,740,000	3,797,883,000	1,462,326,000	1,171,984,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	4,832,740,000	3,797,883,000	1,462,326,000	1,171,984,000
Gastos de venta	1,928,901,000	1,521,439,000	633,925,000	538,599,000
Gastos de administración	3,035,012,000	3,198,397,000	1,043,283,000	785,877,000
Otros ingresos	15,666,000	352,232,000	5,425,000	352,147,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(115,507,000)	(569,721,000)	(209,457,000)	199,655,000
Ingresos financieros	242,519,000	1,225,534,000	70,839,000	640,036,000
Gastos financieros	620,536,000	1,262,621,000	131,230,000	555,921,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(493,524,000)	(606,808,000)	(269,848,000)	283,770,000
Impuestos a la utilidad	84,213,000	167,988,000	(22,129,000)	285,281,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(577,737,000)	(774,796,000)	(247,719,000)	(1,511,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(577,737,000)	(774,796,000)	(247,719,000)	(1,511,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(544,875,000)	(723,751,000)	(245,712,000)	24,817,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(32,862,000)	(51,045,000)	(2,007,000)	(26,328,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(0.64)	0.9	(0.29)	0.08
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.64)	0.9	(0.29)	0.08
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.01	0.01	0.01	0.01
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.01	0.01	0.01	0.01

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(577,737,000)	(774,796,000)	(247,719,000)	(1,511,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	(537,647,000)	330,588,000	(371,149,000)	269,670,000
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(537,647,000)	330,588,000	(371,149,000)	269,670,000
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	(174,777,000)	3,441,000	56,686,000	30,266,000
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	(174,777,000)	3,441,000	56,686,000	30,266,000
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(712,424,000)	334,029,000	(314,463,000)	299,936,000
Total otro resultado integral	(712,424,000)	334,029,000	(314,463,000)	299,936,000
Resultado integral total	(1,290,161,000)	(440,767,000)	(562,182,000)	298,425,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(1,181,105,000)	(391,059,000)	(518,364,000)	330,850,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(109,056,000)	(49,708,000)	(43,818,000)	(32,425,000)

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(577,737,000)	(774,796,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	84,213,000	167,988,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	322,713,000	171,906,000
+ Gastos de depreciación y amortización	476,894,000	407,092,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(190,513,000)	(29,061,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(212,874,000)	(152,054,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(8,817,000)	(5,673,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(136,962,000)	(437,393,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(22,178,000)	36,827,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	289,819,000	(15,774,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	602,445,000	791,270,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,204,740,000	935,128,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	627,003,000	160,332,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	87,587,000	19,528,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	539,416,000	140,804,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	3,071,682,000
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	1,822,695,000	1,016,110,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	(253,065,000)
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	70,029,000	139,960,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1,752,666,000)	(4,200,897,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	142,497,000	3,900,691,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	(461,555,000)	(34,802,000)
+ Importes procedentes de préstamos	515,915,000	1,837,662,000
- Reembolsos de préstamos	320,154,000	988,852,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	340,979,000	184,764,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(825,774,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	458,834,000	3,773,765,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(754,416,000)	(286,328,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(17,194,000)	(39,889,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(771,610,000)	(326,217,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,303,781,000	3,629,998,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,532,171,000	3,303,781,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	7,963,286,000	6,463,623,000	0	(635,247,000)	0	646,332,000	36,720,000	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(544,875,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(473,514,000)	(162,716,000)	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(544,875,000)	0	(473,514,000)	(162,716,000)	0	0
Aumento de capital social	67,499,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	74,998,000	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	67,499,000	74,998,000	0	(544,875,000)	0	(473,514,000)	(162,716,000)	0	0
Capital contable al final del periodo	8,030,785,000	6,538,621,000	0	(1,180,122,000)	0	172,818,000	(125,996,000)	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(487,140,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	487,140,000	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	487,140,000	0	0	0

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(142,941,000)	52,971,000	13,844,633,000	744,262,000	14,588,895,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(544,875,000)	(32,862,000)	(577,737,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	(636,230,000)	(636,230,000)	(76,194,000)	(712,424,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(636,230,000)	(1,181,105,000)	(109,056,000)	(1,290,161,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	67,499,000	0	67,499,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	74,998,000	0	74,998,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	487,140,000	487,140,000	0	487,140,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	461,555,000	461,555,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(149,090,000)	(551,468,000)	352,499,000	(198,969,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(142,941,000)	(96,119,000)	13,293,165,000	1,096,761,000	14,389,926,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	4,975,312,000	3,376,050,000	0	(141,860,000)	0	335,002,000	15,358,000	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(723,751,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	311,330,000	21,362,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(723,751,000)	0	311,330,000	21,362,000	0	0
Aumento de capital social	2,987,974,000	3,087,573,000	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	230,364,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	2,987,974,000	3,087,573,000	0	(493,387,000)	0	311,330,000	21,362,000	0	0
Capital contable al final del periodo	7,963,286,000	6,463,623,000	0	(635,247,000)	0	646,332,000	36,720,000	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(487,140,000)	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(487,140,000)	0	0	0

Clave de Cotización: **RLH**

Trimestre: **4** Año: **2019**

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(487,140,000)	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---------------	---	---	---

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(142,941,000)	207,419,000	8,416,921,000	767,153,000	9,184,074,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(723,751,000)	(51,045,000)	(774,796,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	332,692,000	332,692,000	1,337,000	334,029,000
Resultado integral total	0	0	0	0	332,692,000	(391,059,000)	(49,708,000)	(440,767,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	6,075,547,000	0	6,075,547,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	(487,140,000)	(487,140,000)	1,082,955,000	595,815,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	230,364,000	(1,056,138,000)	(825,774,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(154,448,000)	5,427,712,000	(22,891,000)	5,404,821,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(142,941,000)	52,971,000	13,844,633,000	744,262,000	14,588,895,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	8,030,785,000	7,963,286,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	7	7
Numero de empleados	3,212	3,622
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	892,309,446	884,809,570
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	256,428,000	263,793,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	476,894,000	407,092,000	124,941,000	121,919,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	MXN 2018-01-01 - 2018-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	4,832,740,000	3,797,883,000
Utilidad (pérdida) de operación	(115,507,000)	(569,721,000)
Utilidad (pérdida) neta	(577,737,000)	(774,796,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(544,875,000)	(723,751,000)
Depreciación y amortización operativa	476,894,000	407,092,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Con garantía (bancarios)																
Caixabank, S.A.	SI	2019-01-10	2033-03-01	Eurolibor + 2.15%							0	99,543,000	104,782,000	108,275,000	98,015,000	1,185,527,000
Bancomext SNC	NO	2015-07-23	2032-07-23	Libor 3M + 4.5%							0	35,324,000	50,422,000	53,238,000	2,925,000	844,637,000
Caixabank S.A.	SI	2018-05-09	2030-05-30	Libor 3M + 2.4%							0	28,128,000	30,220,000	31,660,000	31,660,000	223,076,000
BBVA Bancomer, SA	SI	2018-12-12	2028-11-29	Libor 3M + 2.4%							0	13,336,000	16,963,000	24,876,000	26,430,000	419,889,000
Bancomext, SNC	NO	2017-12-15	2020-02-20	TIIE 91 Días + 2.25%							0	0				117,371,000
Caixabank SA	SI	2016-09-21	2025-03-20	Libor 3M + 2.5%							0	112,346,000	118,346,000	125,222,000	126,639,000	697,633,000
Caixabank, SA	SI	2018-06-25	2025-11-25	Libor 3M + 2.5%							0	53,676,000	59,667,000	59,667,000	65,955,000	847,730,000
Bancomext S.N.C	NO	2017-12-15	2020-02-20	Libor 3M + 3.75%							0	0				465,854,000
Sabadell, SA	SI	2018-12-12	2028-11-28	Libor 3M + 2.4%							0	13,336,000	16,963,000	24,876,000	26,430,000	419,889,000
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	355,689,000	397,363,000	427,814,000	378,054,000	5,221,606,000
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	355,689,000	397,363,000	427,814,000	378,054,000	5,221,606,000
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]												
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]						
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																	
Proveedores																	
PROVEEDORES	NO	2019-01-01	2019-12-31		242,391,000												
TOTAL					242,391,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																	
TOTAL					242,391,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																	
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																	
TOTAL					242,391,000	0	0	0	0	0	0	355,689,000	397,363,000	427,814,000	378,054,000	5,221,606,000	

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera**Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]**

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	115,794,000	2,182,161,000	12,059,000	255,092,000	2,437,253,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	115,794,000	2,182,161,000	12,059,000	255,092,000	2,437,253,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	113,770,000	2,144,018,000	9,650,000	204,133,000	2,348,151,000
Pasivo monetario no circulante	200,149,000	3,771,848,000	72,108,000	1,525,351,000	5,297,199,000
Total pasivo monetario	313,919,000	5,915,866,000	81,758,000	1,729,484,000	7,645,350,000
Monetario activo (pasivo) neto	(198,125,000)	(3,733,705,000)	(69,699,000)	(1,474,392,000)	(5,208,097,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
NUEVA MARCA	INGRESOS POR SERVICIOS	4,060,878,000	0	771,862,000	4,832,740,000
TODAS	TODOS	4,060,878,000	0	771,862,000	4,832,740,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados**Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]**

Con el objetivo de disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tasa de interés, la Entidad hace uso de instrumentos financieros derivados únicamente con fines de cobertura.

Los instrumentos financieros derivados que se han utilizado son: Swaps de tasa de interés.

Los instrumentos financieros derivados son empleados bajo una estrategia de cobertura de flujos de efectivo.

Los instrumentos financieros derivados son negociados en mercados *over the counter*. Las instituciones financieras y contrapartes con las que la Entidad contrata dichos instrumentos son CaixaBank, BBVA, CAM.

Con el apoyo de los sistemas e indicadores de mercado de terceros independientes, la Entidad realiza las valuaciones sobre todas sus posiciones de manera interna y es el único responsable del resultado de dichas valuaciones, las cuales son revisadas de manera periódica por nuestros auditores externos e internos.

Principales condiciones o términos de los contratos.

Es política de la Entidad que las condiciones de monto, fecha y tasa de interés de la deuda a cubrir preferentemente coincidan con los términos del instrumento de cobertura.

Para mitigar el riesgo de fluctuaciones en la tasa de interés, la Entidad utiliza instrumentos financieros derivados de intercambio swaps para fijar tasas variables.

La siguiente tabla muestra los instrumentos financieros que cubren fluctuaciones a través de swaps de tasas de interés que tiene contratados la Entidad, de los cuales se detallan los datos más relevantes.

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa		Valor razonable al 31 de diciembre de	
				Fija	Variable	2019	2018
Mayakoba Thai	\$180,640	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	-\$11,310	-\$4,
Mayakoba Thai	120,426	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	-7,676	-2,
Islas de Mayakoba	764,538	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	2.14%	-56,206	5,
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	911,094	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	1.91%	6,341	35,
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	155,826	20-dic-18	20-mar-25	3.14%	1.91%	-32,548	-12,
Inalmex	280,718	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	1.91%	-27,213	-8,
Inalmex	631,616	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	1.91%	-14,306	7,
Hotel Villa Magna *	585,034	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	0.00%		-12,
Hotel Villa Magna	549,646	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	0.00%	-13,425	-12,
Hotel Villa Magna	151,740	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	0.00%	-24,341	
Hotel Villa Magna	701,386	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	0.00%	-32,238	
						-\$212,922	-\$4,

* En enero de 2019 este instrumento financiero fue cancelado.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de diciembre de 2019, pre-tendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Valor

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Compañía	razonable	+10 pb	-10 pb
Mayakoba Thai	-\$18,986	-\$10,225	-\$11,978
Islas de Mayakoba	-56,206	-51,699	-60,868
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	6,341	8,213	4,601
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	-32,548	-29,739	-34,274
Inalmex	-27,213	-24,851	-29,105
Inalmex	-14,306	-11,637	-16,030
Hotel Villa Magna	-13,425	-21,846	-26,696
Hotel Villa Magna	-24,341	-22,141	-27,471
Hotel Villa Magna	-32,238	-28,057	-43,909
Total	-\$212,922	-\$191,982	-245,730
Variación		20,940	-32,808
Efecto en el resultado (después de impuestos)		14,658	-22,966

Riesgos de mercadoi. Riesgo cambiario

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense y el euro. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dichas monedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos ho-tele-ros, son en dólares o denominados en dólares y en euros, aunque se cobren en pesos, y son suficien-tes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

Las principales operaciones en moneda extranjera son como sigue:

	Año que terminó el		Año que terminó el	
	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Dólares	Euros	Dólares	
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	112,227	26,241	75,086	
Ingresos por alimentos y bebidas	52,723	10,577	29,854	
Ingresos por servicios de campo de golf	12,901		15,351	
Ingresos por venta de residencias	6,089			
Pagos a proveedores	-128,654	-9,209	-50,221	
Principal e intereses pagados sobre préstamos	-22,791	-4,103	-62,743	
Neto	32,495	23,506	7,327	

Para las entidades con moneda funcional el peso, si el tipo de cambio promedio del dólar y el euro hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incre-mento o disminu-ción de aproximadamente \$35,075 y \$19,655, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, res-pectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense, si el tipo de cambio promedio del peso y del euro hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incre-mento o disminución de aproximadamente Dls.146,859 y Dls.6,010 al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, res-pectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el euro, si el tipo de cambio promedio del peso y del dólar hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incre-mento o disminución de aproximadamente \$78,492 al 31 de diciembre de 2019.

ii. Riesgo de precios

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dada la naturaleza de los negocios que realiza la Entidad no está expuesta a un riesgo de precios.

iii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios, excepto los relativos a los préstamos de los hoteles Andaz Mayakoba y One & Only Mandarin. Véase Nota 16.

iv. Riesgo de crédito

La Entidad tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas. Si bien están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la pérdida por deterioro identificada es inmaterial.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La Entidad de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

La Administración no espera que la Entidad incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer, S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A+), Credit Suisse México, S. A. (AAA) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

v. Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Entidad tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería de la Entidad. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento:

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2019					
Préstamos bancarios	\$ 109,967\$	245,722\$	397,363\$	6,027,474\$	6,780,526
Proveedores	242,391				242,391
Intereses sobre préstamos	74,247	218,520	277,727	1,318,226	1,888,720
Partes relacionadas	221,679				221,679
Cuentas por pagar y gastos acumulados	774,539	59,879	94,120		928,538
Instrumentos financieros derivados				219,263	219,263
Otras cuentas por pagar a largo plazo				70,207	70,207
	\$ 1,422,823\$	524,121\$	769,210\$	7,635,170\$	10,351,324

Al 31 de diciembre de 2018

Préstamos bancarios	\$ 120,157\$	237,925\$	486,778\$	6,117,498\$	6,962,358
Proveedores	264,569				264,569
Intereses sobre préstamos	76,765	345,279	434,961	2,009,465	2,866,470

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Partes relacionadas	221,054				221,054
Instrumentos financieros derivados				24,741	24,741
Cuentas por pagar y gastos acumulados	645,508	4,738	40,767		691,013
	\$ 1,328,053\$	587,942\$	962,506\$	8,151,704\$	11,030,205

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. La Entidad designa ciertos derivados como:

- Coberturas del valor razonable de activos o pasivos reconocidos o un compromiso firme (coberturas de valor razonable).
- Cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).
- Cobertura de una inversión neta en una operación en el extranjero (coberturas de inversión neta).

La Entidad documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. La Entidad también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los valores razonables de los diversos instrumentos financieros derivados utilizados con fines de cobertura se describen en la Nota 16. El valor razonable completo de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses; se clasifica como activo o pasivo circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses. Los derivados negociables se clasifican como activos o pasivos circulantes.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de "Otros ingresos y gastos".

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de "Costos financieros". Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Las fuentes internas de liquidez que pudieran ser utilizadas para cumplir con los instrumentos financieros derivados se generan principalmente con el flujo de efectivo generado por la operación de la compañía y en caso de ser necesario con aportación de capital.

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Entidad tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería de la Entidad. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento:

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2019					
Préstamos bancarios	\$ 109,967\$	245,722\$	397,363\$	6,027,474\$	6,780,526
Proveedores	242,391				242,391
Intereses sobre préstamos	74,247	218,520	277,727	1,318,226	1,888,720
Partes relacionadas	221,679				221,679
Cuentas por pagar y gastos acumulados	774,539	59,879	94,120		928,538
Instrumentos financieros derivados				219,263	219,263
Otras cuentas por pagar a largo plazo				70,207	70,207
	\$ 1,422,823\$	524,121\$	769,210\$	7,635,170\$	10,351,324
Al 31 de diciembre de 2018					
Préstamos bancarios	\$ 120,157\$	237,925\$	486,778\$	6,117,498\$	6,962,358
Proveedores	264,569				264,569
Intereses sobre préstamos	76,765	345,279	434,961	2,009,465	2,866,470
Partes relacionadas	221,054				221,054
Instrumentos financieros derivados				24,741	24,741
Cuentas por pagar y gastos acumulados	645,508	4,738	40,767		691,013
	\$ 1,328,053\$	587,942\$	962,506\$	8,151,704\$	11,030,205

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Para mitigar el riesgo de fluctuaciones en la tasa de interés, RLH utiliza instrumentos financieros derivados de intercambio swaps para fijar tasas variables.

El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 de jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados.

En la siguiente tabla se muestran los instrumentos financieros que cubren fluctuaciones a través de swaps de tasas de interés que tienen contratados de los cuales se detallan los datos más relevantes:

Compañía	Nocional Pesos	Fecha de		Tasa fija	Tasa
		Contratación	Vencimiento		
Inalmex	\$280,718	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	1.91
Inalmex	\$631,616	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	1.91
Islas de Mayakoba	\$764,538	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	2.14
Mayakoba Thai	\$180,640	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90
Mayakoba Thai	\$120,426	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	\$911,094	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	1.91
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	\$155,826	20-dic-18	20-mar-25	3.14%	1.91
Villa Magna S.L	\$549,646	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	0.00
Villa Magna S.L	\$151,740	01-mar-19	01-mar-33	0.89%	0.00
Villa Magna S.L	\$701,386	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	0.00

Instrumentos financieros (pasivos) activos-Neto

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de diciembre de 2019, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Compañía	Valor razonable	+10 pb	-10 pb
Inalmex	\$ (27,213)	\$ (24,851)	\$ (29,105)
Inalmex	\$ (14,306)	\$ (11,637)	\$ (16,030)
Islas de Mayakoba	\$ (56,206)	\$ (51,699)	\$ (60,868)
Mayakoba Thai	\$ (18,986)	\$ (10,225)	\$ (11,978)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	\$ 6,341	\$ 8,213	\$ 4,601
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	\$ (32,548)	\$ (29,739)	\$ (34,274)
Villa Magna S.L	\$ (13,425)	\$ (21,846)	\$ (26,696)
Villa Magna S.L	\$ (24,341)	\$ (22,141)	\$ (27,471)
Villa Magna S.L	\$ (32,238)	\$ (28,057)	\$ (43,909)
Total	\$ (212,922)	\$ (191,982)	\$ (245,730)
Variación		\$ 20,940	\$ (32,808)

Clave de Cotización: **RLH** Trimestre: **4** Año: **2019****RLH** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Efecto en el estado de resultados, neto de impuestos \$ 14,658 \$ (22,996)

- La revelación de eventualidades que impliquen que el uso del instrumento financiero derivado difiera de aquél con el que originalmente fue concebido.

A la fecha no se han presentado situaciones o eventualidades que modifiquen significativamente el esquema de los derivados como originalmente fueron concebidos o que implique la pérdida parcial o total de las coberturas respectivas y que requiera que la Emisora asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de forma que vea afectada su liquidez.

- Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones en derivados.

El efecto en resultados, neto de impuestos a la utilidad, (presentado en otros resultados integrales) al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de (\$174,777) y \$ 3,441, respectivamente.

- Descripción y número de instrumentos financieros derivados que hayan vencido durante el trimestre y de aquellos cuya posición haya sido cerrada.

Este trimestre no venció ningún instrumento derivado.

- Número y monto de llamadas de margen que, en su caso, se presentaron durante el trimestre.

En lo que respecta a llamadas de margen, se realizaros la siguientes organizadas por cada subsidiaria de la Emisora:

# Llamada al margen	Referencia	Fecha	Monto
Inalmex	1	1546792	24-feb-20 \$ (42,191.06)
Inalmex	1	1196288	24-feb-20 \$ (35,032.13)
Islas de Mayakoba	1	30696101	17-mar-20 \$(113,033.01)
Mayakoba Thai	1	1576914	10-feb-20 \$ (26,848.13)
Mayakoba Thai	1	100418000676	09-feb-20 \$ (17,699.88)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1	1089011	20-mar-20 \$ 72,225.19
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1	1710192	20-mar-20 \$ (25,750.73)
Villa Magna S.L	1	100419000031	02-mar-20 \$(152,539.03)
Villa Magna S.L	1	1416504	02-mar-20 \$(116,911.03)
Villa Magna S.L	1	1764504	02-mar-20 \$ (51,133.08)

- La Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

No hemos incurrido en ningún incumplimiento

- Información cuantitativa a revelar", incluir conforme al formato contenido en la siguiente tabla:

•

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines, tales como negociación	Monto Nocial	Variable de Referencia	
			Trimestre Actual	Trimestre Anterior
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$ 14,896,000	USDL3M	USDL3M
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$ 33,516,000	USDL3M	USDL3M
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$ 50,954,400	USDL3M	USDL3M
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$ 8,268,750	USDL3M	USDL3M
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$ 40,342,500	USDL3M	USDL3M
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$ 6,390,300	USDL3M	USDL3M
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$ 9,585,450	USDL3M	USDL3M
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$ 28,475,000	EURIBOR6M	EURIBOR6M
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$ 7,173,216	EURIBOR6M	EURIBOR6M

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Swap de tasa de interes

Cobertura de Flujo de Efectivo

\$ 33,156,654

EURIBOR6M

EURIBOR6M

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Instrumento	Compañía		Monto	Tasa fija	Tasa variable	Vencimiento
Swap de tasa de interés	Inalmex	Dis.	\$15,496,000	3.03%	USD Libor 3 M	Noviembre
Swap de tasa de interés	Inalmex		\$36,000,000	2.32%	USD Libor 3 M	Noviembre
Swap de tasa de interés	Islas de Mayakoba		\$41,250,000	2.99%	USD Libor 3 M	Junio de
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai		\$7,140,000	3.02%	USD Libor 3 M	Mayo de
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai		\$10,710,000	3.02%	USD Libor 3 M	Mayo de
Swap de tasa de interés	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba		\$63,000,000	1.32%	USD Libor 3 M	Marzo de
Swap de tasa de interés	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba		\$8,268,750	3.14%	USD Libor 3 M	Marzo de
Swap de tasa de interés	Villa Magna S.L	Eur.	\$34,121,530	0.91%	Euro Libor 6M	Marzo de
Swap de tasa de interés	Villa Magna S.L		\$28,475,000	0.89%	Euro Libor 6M	Marzo de
Swap de tasa de interés	Villa Magna S.L		\$7,283,843	1.41%	Euro Libor 6M	Marzo de

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	2,382,243,000	2,992,309,000
Total efectivo	2,382,243,000	2,992,309,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	73,613,000	311,472,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	73,613,000	311,472,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	76,315,000	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	2,532,171,000	3,303,781,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	191,404,000	175,339,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	46,348,000	34,317,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	97,462,000	167,122,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	97,462,000	167,122,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	643,986,000	395,973,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	1,936,000	5,647,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	214,323,000	280,351,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,195,459,000	1,058,749,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	81,999,000	73,182,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	81,999,000	73,182,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	81,999,000	73,182,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	226,386,000	253,065,000
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	226,386,000	253,065,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	5,886,035,000	4,184,629,000
Edificios	7,494,578,000	10,942,937,000
Total terrenos y edificios	13,380,613,000	15,127,566,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	82,183,000	61,650,000
Total vehículos	82,183,000	61,650,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	2,135,962,000	2,140,090,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	2,488,729,000	959,924,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	(641,100,000)	(1,534,353,000)
Total de propiedades, planta y equipo	17,446,387,000	16,754,877,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	824,165,000	800,510,000
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	824,165,000	800,510,000
Crédito mercantil	996,335,000	1,050,431,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	1,820,500,000	1,850,941,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	242,391,000	264,569,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	221,679,000	221,054,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	1,146,741,000	950,809,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	1,146,741,000	950,809,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,610,811,000	1,436,432,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	355,689,000	358,082,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	355,689,000	358,082,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	6,424,837,000	6,604,276,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	6,424,837,000	6,604,276,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	70,207,000	0
Otras provisiones a corto plazo	10,721,000	10,721,000
Total de otras provisiones	80,928,000	10,721,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	(96,119,000)	52,971,000
Total otros resultados integrales acumulados	(96,119,000)	52,971,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	25,707,716,000	25,492,561,000
Pasivos	11,317,790,000	10,903,666,000
Activos (pasivos) netos	14,389,926,000	14,588,895,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	5,192,740,000	5,605,949,000
Pasivos circulantes	3,011,166,000	2,544,228,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,181,574,000	3,061,721,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	4,832,740,000	3,797,883,000	1,462,326,000	1,171,984,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	4,832,740,000	3,797,883,000	1,462,326,000	1,171,984,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	70,029,000	139,960,000	10,791,000	72,644,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	172,490,000	1,085,574,000	60,048,000	567,392,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	242,519,000	1,225,534,000	70,839,000	640,036,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	392,742,000	311,866,000	82,766,000	126,349,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	227,794,000	950,755,000	48,464,000	429,572,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	620,536,000	1,262,621,000	131,230,000	555,921,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	145,014,000	68,177,000	86,327,000	68,177,000
Impuesto diferido	(60,801,000)	99,811,000	(108,456,000)	217,104,000
Total de Impuestos a la utilidad	84,213,000	167,988,000	(22,129,000)	285,281,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros consolidados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

Los estados financieros consolidados de la Entidad tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, la Entidad recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Entidad. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

La Administración de la Entidad requiere realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Las estimaciones críticas se revisan de manera continua. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el periodo del cambio y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

La Entidad realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y pasivos durante el año siguiente se presentan a continuación:

a. Estimaciones

Activos y pasivos por impuestos diferidos

La Entidad está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de la Entidad deben realizar proyecciones fiscales para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

En el caso en el que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por impuesto sobre la renta, en el periodo que ocurra el hecho.

b. Juicios significativos

Combinación de negocios

Para las combinaciones de negocios, las NIIF requieren que se lleve a cabo un cálculo de valor razonable asignando el precio de compra al valor razonable de los activos y pasivos adquiridos. Cualquier diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos identificables se reconoce como crédito mercantil o como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios. El cálculo del valor razonable se lleva a cabo a la fecha de adquisición.

Como resultado de la naturaleza de la evaluación del valor razonable a la fecha de adquisición, la asignación del precio de compra y la determinación del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas. La Administración de la

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Entidad usa toda la información disponible para hacer las determinaciones del valor razonable, por lo que ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios.

Adquisición de activos

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como una adquisición de activo y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Asignación del precio de compra de la participación no controladora y activos relacionados

La Entidad considera que los acuerdos relativos a la compra de la participación no controladora y activos relacionados son una serie de transacciones que están vinculadas entre sí y, por lo tanto, una negociación única; consecuentemente, son reconocidos a su costo y distribuidos con base en valores razonables relativos para cada una de las transacciones, utilizando principalmente para esta medición avalúos de los inmuebles realizados por expertos independientes, así como los modelos de valuación utilizados en la adquisición inicial para determinar el valor razonable de la participación no controladora.

Los derechos de cobro de FHP no se incluyen en la distribución proporcional debido a que se encuentran registrados a su valor razonable. Este importe se presenta en el estado consolidado de situación financiera en el rubro de cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo al ser clasificado por la Entidad como un instrumento de deuda.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión 24 de febrero de 2020, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de RLH y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando RLH:

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

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

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

- El porcentaje de participación de RLH en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por RLH, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que RLH tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a RLH y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México, excepto Nilaya Properties, S. L. (antes Winfeel Invest, S. L.) y el Hotel Villa Magna, S. L., que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de RLH se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2019	2018
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (Inalmex) *	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH)	Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero	100	100
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios administrativos	100	100
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Canalan Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Canalan Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	100

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2019	2018
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. (AHLM) **	Tenedora de acciones	100	100
Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) ***	Tenedora de acciones	100	100
Nilaya Properties, S.L. (Nilaya) ****	Tenedora de acciones	85.4	100
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C. V.	Tenedora de acciones	100	

* Propietaria del hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

** AHLM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Fairmont Mayakoba al 89.94% y Rosewood Mayakoba al 100%.

*** THGM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Andaz Mayakoba al 60% y Banyan Tree Mayakoba al 94.40% y del campo de golf El Camaleón al 100%.

**** Nilaya (antes Wiffeel Invest, S. L.) es una compañía tenedora de acciones del Hotel Villa Magna al 100%.

Cambios en las participaciones de RLH en las subsidiarias existentes

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

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuando RLH pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros consolidados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

Los estados financieros consolidados de la Entidad tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, la Entidad recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Entidad. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso, los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba. En la medida que no existe evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los gastos se capitalizan como pagos anticipados por servicios para obtener liquidez y se amortizan en el periodo del préstamo con el que se identifican.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
a. Crédito sindicado con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.	\$ 1,086,695	\$ 1,086,695
b. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A.	1,180,187	1,180,187

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

c. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S.A.	1,002,987
d. Crédito simple sindicado contratado con Caixabank, S. A.	344,744
e. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.	986,546
f. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S.N.C.	117,371
g. Crédito simple con Caixabank, S.A. y Banco Sabadell, S. A.	1,596,142
h. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.	465,854
	6,780,526
Menos - Porción a plazo menor de un año	-355,689

Porción a largo plazo de los préstamos bancarios \$ 6,424,837\$

a. Crédito sindicado contratado por Inalmex con Caixabank, S. A. (Caixabank) con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Four Seasons de la Ciudad de México. El vencimiento del préstamo es el 24 de noviembre de 2025 y causa intereses a la tasa Libor más 250 puntos base, pagaderos de forma trimestral en conjunto con el principal. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de Dls.57,664.

El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$1,283,526. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 5.67% anual.

b. Contrato de préstamo celebrado por Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. (OHCM) con Caixabank, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Fairmont Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento al 20 de marzo de 2025 y el 22 de noviembre de 2018 se agrega un Tramo "D" de préstamo por Dls.9,188, la tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 250 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de Dls.62,625.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$1,307,623. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.66% anual.

c. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (ISMY) por BBVA Bancomer, S. A. (BBVA) y Banco de Sabadell, S. A. (Sabadell) con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento al 29 de noviembre de 2028 a una tasa de interés pactada de Libor a tres meses más 240 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.53,222.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$1,185,335. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.57% anual.

d. Con fecha 9 de mayo de 2018 Mayakoba Thai, S. A. de C. V. celebró con Caixabank un contrato de crédito simple sindicado dividido en dos formas: Tramo "A" de Dls.21,000 y un Tramo "B" de Dls.29,000, sujetos a una tasa de interés Libor a 90 días más 240 puntos base para el Tramo "A" y 250 puntos base para el Tramo "B", el vencimiento de ambos tramos es el 30 de mayo de 2030. El 29 de junio de 2018, se hizo la disposición del Tramo "A". Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.18,293.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$402,187. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.99% anual.

e. Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. (Bancomext) a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V., a una tasa de interés Libor a tres meses más 450 puntos base, con vencimiento en 2032. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.52,350.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$1,280,044. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados.

f. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de crédito con Bancomext, mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls.15,000 o su equivalente en pesos mexicanos por \$286,803, considerando un tipo de cambio de \$19.1202 pesos por dólar. La tasa de interés acordada es TIIE a 91 días más 225 puntos base, pagaderos trimestralmente. La línea de crédito es para reembolsar hasta el 90% del IVA que se pague durante el periodo de construcción del hotel One & Only Mandarin. La primera disposición de este crédito se llevó a cabo el 26 de junio de 2018.

g. El 21 de diciembre de 2018, el hotel Villa Magna, Caixabank y Sabadell suscribieron un contrato de financiamiento con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Villa Magna, el cual tiene como objetivo refinanciar íntegramente la deuda que tenía contratada la Compañía, a una tasa de interés anual de EURIBOR más 215 puntos base, pagadero en 29 pagos semestrales consecutivos, con vencimiento el 1 de marzo de 2033. La transferencia de fondos del financiamiento fue realizada el 10 de enero de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de €75,455.

g. Asimismo, el contrato establece la obligación de mantener durante toda la vigencia del contrato una cuenta de reserva para el servicio de la deuda, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 es de €3,608, equivalente a \$76,315.

El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$1,609,186. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 2.67% anual.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- h. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. A. de C. V. celebró un contrato de crédito simple con Bancomext, mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls.50,000 a una tasa de interés anual Libor a 3 meses más 375 puntos base, pagadero de forma trimestral. El plazo de la línea de crédito es de 15 años contados a partir de la fecha en la que se realice la primera disposición del crédito. El monto del crédito se destinará a financiar los costos de construcción y equipamiento del hotel One & Only Mandarina. La primera disposición de este crédito se realizó el 18 de octubre de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.24,709.

El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$632,305. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 6.02% anual. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Entidad ha cumplido con todas las obligaciones de hacer y de no hacer derivadas de los préstamos bancarios.

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasivos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios.

La Entidad reconoce las participaciones no controladas en la entidad adquirida, ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controlada, en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

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

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gastos conforme se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable, reconociendo cualquier diferencia en el estado consolidado de resultados integrales.

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por la Entidad, se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 incluye \$256,428 (\$263,793 en 2018) que están mantenidos para cumplir el servicio de la deuda. Estos depósitos están sujetos a restricciones de uso y, por lo tanto, no están disponibles para uso general por las otras entidades del Grupo.

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por fondos de efectivo, depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Depósitos bancarios	\$ 2,202,130\$	2,728,516
Efectivo para servicio de la deuda	180,113	263,793
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	73,613	311,472
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	\$ 2,455,856\$	3,303,781
Efectivo y equivalentes de efectivo a largo plazo	\$ 76,315	

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Entidad mantiene inversiones a la vista en BBVA Bancomer S. A., Scotiabank Inverlat, S. A., Vector Casa de Bolsa, S. A., Credit Suisse México, S. A. y Banco Monex, S. A.

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 14, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, se tienen efectivo destinado para cumplir el servicio de la deuda por \$180,113 y \$263,793, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

El efectivo restringido a largo plazo por \$76,315 al 31 de diciembre de 2019 corresponde al efectivo destinado para el cumplimiento del servicio de la deuda del hotel Villa Magna, cuyas restricciones limitan el uso de dicho importe a la autorización por parte de los bancos acreedores.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Flujos netos de efectivo de actividades de operación

Los flujos netos de efectivo por actividades de operación muestran un resultado positivo de MXP \$539.4 millones luego de la eliminación de partidas que no generan flujo (non-cash) por MXP \$1,211.5 millones, compensado por el efecto neto entre la disminución de cuentas por pagar, anticipos, inventarios y aumento de cuentas por cobrar y anticipos de clientes por MXP \$178.6 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de inversión

El efecto negativo de MXP \$1,752.7 millones reportado en el flujo neto de efectivo de actividades de inversión se origina principalmente por la inversión en construcciones en proceso por MXP \$1,531.2 millones y las adquisiciones de mobiliario y equipo por MXP \$291.4 millones; compensado parcialmente, por intereses cobrados de MXP \$70.0 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento

Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento fueron positivos por MXP \$382.5 millones atribuido principalmente a las disposiciones de deuda por MXP \$515.9 millones para la construcción del Hotel One&Only Mandarin, así como, también al aumento de capital social de la participación no controladora por MXP \$493.7 millones, y al aumento de capital social y suscripción de acciones por MXP \$142.6 millones; compensado parcialmente por el pago de principal e intereses de préstamos bancarios por MXP \$661.1 millones, la reducción de capital de la participación no controladora por MXP \$32.2 millones y el efectivo restringido del Hotel Villa Magna por MX\$76.3 millones

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por la Entidad, las cuales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de su información financiera en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros consolidados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

Los estados financieros consolidados de la Entidad tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, la Entidad recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Entidad. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Contingencias:

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales ha reconocido una provisión de \$10,722, la cual se encuentra registrada en el rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Riesgo de crédito

La Entidad tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas. Si bien están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la pérdida por deterioro identificada es inmaterial.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La Entidad de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

La Administración no espera que la Entidad incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer, S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A+), Credit Suisse México, S. A. (AAA) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad diferidos

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconoce un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el con-table.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, la Entidad determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a las devoluciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación.

Al 31 de diciembre de 2019 la Entidad y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$1,369,633 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por \$998,007 y obtuvieron pérdidas fiscales por \$3,197 (pérdidas fiscales de \$1,787,101 y utilidades fiscales de \$797,022 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por \$487,151 en 2018). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

La provisión para impuestos a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

		Año que terminó el	
		31 de diciembre de	
		2019	2018
ISR causado	\$	145,014\$	68,177
ISR diferido		-60,801	99,811
Total	\$	84,213\$	167,988

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2019	2018

Clave de Cotización: **RLH** Trimestre: **4** Año: **2019****RLH** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 1 de enero	(\$	\$1,493,400	(\$ 962,157)
Crédito (cargo) al estado consolidado de resultados		60,801	-99,811
Otras reservas de capital		115,685	
Impuesto diferido de las combinaciones de negocios (Nota 1)		0	-431,432

Al 31 de diciembre (\$ 1,316,914) (\$ 1,493,400)

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Impuestos diferidos activos	\$ 246,302	\$ 212,708
Impuestos diferidos pasivos	-1,563,216	-1,706,108

Impuestos diferidos pasivos - Neto (\$ 1,316,914) (\$ 1,493,400)

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%.

El movimiento en los impuestos diferidos activos y pasivos durante el año, sin tener en cuenta la compensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2018	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2019
Provisiones de gastos	\$ 80,712	\$ 21,486	\$ 102,198
Pérdidas fiscales por amortizar	911,178	-220,527	690,651
Anticipos de clientes	140,650	32,578	173,228
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,977	1,380	3,357
Instrumentos financieros derivados		65,312	65,312
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	105		105
Impuestos diferidos activos	1,134,622	-99,771	1,034,851
Inmuebles, mobiliario y equipo	-2,528,924	295,005	-2,233,919
Inventario inmobiliario	-76,163	-22,691	-98,854
Pagos anticipados	-22,935	3,943	-18,992
Impuestos diferidos pasivos	-2,628,022	276,257	-2,351,765
Impuestos diferidos pasivos - Neto	(\$ 1,493,400)	\$ 176,486	(\$ 1,316,914)

	Al 31 de diciembre de 2017	Combinación de negocios	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2018
Provisiones de gastos	\$ 74,652	\$ -	\$ 6,060	\$ 80,712
Pérdidas fiscales por amortizar	691,378	380,075	-160,275	911,178

Clave de Cotización: **RLH** Trimestre: **4** Año: **2019****RLH** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Anticipos de clientes	95,782	45,088	-220	140,650
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,011		966	1,977
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	176		-71	105
Impuestos diferidos activos	862,999	425,163	-153,540	1,134,622
Inmuebles, mobiliario y equipo	-1,803,912	-781,572	56,560	-2,528,924
Inventario inmobiliario		-76,163		-76,163
Pagos anticipados	-21,244	1,140	-2,831	-22,935
Impuestos diferidos pasivos	-1,825,156	-856,595	53,729	-2,628,022
Impuestos diferidos pasivos - Neto	(\$ 962,157)	(\$ 431,432)	(\$ 99,811)	(\$ 1,493,400)

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios donde se ubican los hoteles y el campo de golf adquiridos en combinación de negocios se muestran a su valor razonable a la fecha de adquisición, con base en valuaciones realizadas por expertos independientes externos, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se realizan al costo de adquisición.

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Entidad y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo o valor revaluado del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las siguientes:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	30 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de "Otros ingresos y gastos".

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como una adquisición de activo y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios, y se reconoce separadamente del crédito mercantil, su costo será el valor razonable a la fecha de adquisición (que es considerado como su costo).

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconoce al costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

Las marcas y contratos de operación de los hoteles adquiridos a través de las combinaciones de negocios se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición. Estas tienen una vida útil definida y se registran a su valor razonable menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas en su vida útil estimada de 19 años para el hotel Four Seasons, 20 años para los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y 25 años para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba. En el caso del hotel Villa Magna la marca es de vida indefinida.

Arrendamientos

La Entidad ha cambiado su política contable para los arrendamientos en los que es el arrendatario. La nueva política se describe a continuación:

A partir del 1 de enero de 2019, los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso por la Entidad.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Los importes que se espera sean pagaderos por la Entidad en garantía de valor residual;
- Precio de ejercicio de una opción de compra si la Entidad tiene certeza razonable de ejercer esa opción, y
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendatario reflejan que la Entidad ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, la Entidad:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;
- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por la Entidad, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y
- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

La Entidad está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si la Entidad tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hasta el 31 de diciembre del 2018 los arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo donde la Entidad, como arrendatario, tenía sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, se clasificaron como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizaron al inicio del arrendamiento al valor razonable del bien arrendado o, si es inferior, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones de arrendamiento correspondientes, netas de los gastos financieros, se incluyeron en otras cuentas por pagar a corto y largo plazos. Cada pago de arrendamiento se asignó entre el pasivo y el costo financiero. Los costos financieros se cargan a resultados durante el periodo de arrendamiento con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo. Los inmuebles, mobiliario y equipo adquiridos en arrendamientos financieros se deprecian durante la vida útil del activo o durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento si no existe certeza razonable de que la Entidad obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento.

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad no se transfirieron a la Entidad como arrendatario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan a resultados bajo el método de línea recta durante el periodo del arrendamiento.

Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

NIIF 9 "Instrumentos financieros". La Administración ha determinado que la adopción de esta norma no tuvo cambios significativos en la clasificación, medición y reconocimiento de sus activos y pasivos financieros. La Entidad ha aplicado la NIIF 9 de forma retrospectiva, pero decidió no reexpresar la información comparativa debido a que no se tiene un efecto significativo ni en ejercicios anteriores ni el periodo actual. En consecuencia, la información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política anterior.

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Variable	Valor razonable al 31 de diciembre de	
						2019	2018
Mayakoba Thai	\$180,640	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	-\$11,310	-\$4,
Mayakoba Thai	120,426	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	-7,676	-2,
Islas de Mayakoba	764,538	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	2.14%	-56,206	5,
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	911,094	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	1.91%	6,341	35,
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	155,826	20-dic-18	20-mar-25	3.14%	1.91%	-32,548	-12,
Inalmex	280,718	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	1.91%	-27,213	-8,
Inalmex	631,616	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	1.91%	-14,306	7,
Hotel Villa Magna *	585,034	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	0.00%	-13,425	-12,
Hotel Villa Magna	549,646	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	0.00%	-13,425	-12,
Hotel Villa Magna	151,740	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	0.00%	-24,341	
Hotel Villa Magna	701,386	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	0.00%	-32,238	
						-\$212,922	-\$4,

* En enero de 2019 este instrumento financiero fue cancelado.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La utilidad (pérdida) básica por acción se calcula dividiendo la utilidad (pérdida) atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería.

La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Entidad no tiene acciones comunes potencialmente dilutivas.

A continuación, se muestra la determinación de la pérdida por acción básica y diluida:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Pérdida neta del año atribuible a la participación no controladora	(\$ 544,875)	(\$ 723,751)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	855,008,148	799,873,604
Pérdida por acción básica y diluida	(\$ -0.64)	(\$ 0.90)

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Beneficios a los empleados

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

La Entidad proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. La Entidad reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentre contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios definidos a largo plazo, el monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 17.

El costo por servicios presentes del plan de beneficios definidos se reconoce en el estado consolidado de resultados, salvo que se incluyan en el costo de un activo, y refleja el incremento en la obligación por beneficios definidos proveniente del servicio del empleado durante el año.

Los costos de servicios pasados se reconocen en resultados. El costo de interés neto se calcula aplicando la tasa de descuento al saldo de la obligación por beneficios definidos. Este costo se incluye en el gasto por beneficios a empleados en el estado consolidado de resultados.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Beneficios a los empleados

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, ascendió a \$29,101 y \$24,313, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Al 1 de enero	\$ 24,313	\$ 5,627
Incremento a través de adquisición de negocios		18,464
Costo del servicio corriente	706	759
Costo de interés	2,055	449

Remediones:

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Por cambios en supuestos financieros	2,936	36
Pagos con cargo a la provisión	-909	-1,022
Al 31 de diciembre	\$ 29,101\$	24,313

Las principales hipótesis actuariales utilizadas, expresadas en términos absolutos, son como sigue:

Concepto	31 de diciembre de	
	2019	2018
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	8.00%	9.00%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	4.50%	4.50%
Tasa de incremento del salario mínimo	4.00%	4.00%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	9 años	9 años

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

La compañía cuenta con un solo segmento operativo.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

N.A

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Los gastos corporativos se integran como sigue:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2019	2018
Costo del plan de compensación (Nota 19)	\$ 602,445\$	1,122,975
Gastos corporativos	230,380	196,892
Gastos de adquisición de negocios *	15,779	68,319
Gastos de emisión de acciones no capitalizables	8,916	28,686
Otros gastos relacionados con el nuevo plan de compensación		25,793
Gastos de refinanciación	14,939	4,365

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total \$ 872,459\$ 1,447,030

Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición de la participación no controladora y otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba, del Hotel Villa Magna y L6 en 2018.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2019, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa		Valor razonable al 31 de diciembre de	
				Fija	Variable	2019	2018
Mayakoba Thai	\$180,640	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	-\$11,310	-\$4,
Mayakoba Thai	120,426	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	-7,676	-2,
Islas de Mayakoba	764,538	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	2.14%	-56,206	5,
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	911,094	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	1.91%	6,341	35,
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	155,826	20-dic-18	20-mar-25	3.14%	1.91%	-32,548	-12,
Inalmex	280,718	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	1.91%	-27,213	-8,
Inalmex	631,616	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	1.91%	-14,306	7,
Hotel Villa Magna *	585,034	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	0.00%		-12,
Hotel Villa Magna	549,646	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	0.00%	-13,425	-12,
Hotel Villa Magna	151,740	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	0.00%	-24,341	
Hotel Villa Magna	701,386	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	0.00%	-32,238	
						-\$212,922	-\$4,

* En enero de 2019 este instrumento financiero fue cancelado.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

NIIF 9 "Instrumentos financieros". La Administración ha determinado que la adopción de esta norma no tuvo cambios significativos en la clasificación, medición y reconocimiento de sus activos y pasivos financieros. La Entidad ha aplicado la NIIF 9 de forma retrospectiva, pero decidió no reexpresar la información comparativa debido a que no se tiene un efecto significativo ni en ejercicios anteriores ni el periodo actual. En consecuencia, la información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política anterior.

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa		Valor razonable al 31 de diciembre de	
				Fija	Variable	2019	2018
Mayakoba Thai	\$180,640	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	-\$11,310	-\$4,

Clave de Cotización: RLH Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Mayakoba Thai	120,426	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	-7,676	-2,
Islas de Mayakoba	764,538	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	2.14%	-56,206	5,
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	911,094	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	1.91%	6,341	35,
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	155,826	20-dic-18	20-mar-25	3.14%	1.91%	-32,548	-12,
Inalmex	280,718	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	1.91%	-27,213	-8,
Inalmex	631,616	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	1.91%	-14,306	7,
Hotel Villa Magna *	585,034	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	0.00%		-12,
Hotel Villa Magna	549,646	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	0.00%	-13,425	-12,
Hotel Villa Magna	151,740	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	0.00%	-24,341	
Hotel Villa Magna	701,386	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	0.00%	-32,238	
						-\$212,922	-\$4,

* En enero de 2019 este instrumento financiero fue cancelado.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de la Entidad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración de la Entidad se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el desempeño financiero de la Entidad.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración de la Entidad, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

Riesgos de mercado

i. Riesgo cambiario

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense y el euro. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dichas monedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, son en dólares o denominados en dólares y en euros, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

Las principales operaciones en moneda extranjera son como sigue:

	Año que terminó el		Año que terminó el
	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018
	Dólares	Euros	Dólares
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	112,227	26,241	75,086
Ingresos por alimentos y bebidas	52,723	10,577	29,854
Ingresos por servicios de campo de golf	12,901		15,351
Ingresos por venta de residencias	6,089		
Pagos a proveedores	-128,654	-9,209	-50,221
Principal e intereses pagados sobre préstamos	-22,791	-4,103	-62,743
Neto	32,495	23,506	7,327

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Para las entidades con moneda funcional el peso, si el tipo de cambio promedio del dólar y el euro hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$35,075 y \$19,655, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, respectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense, si el tipo de cambio promedio del peso y del euro hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente Dls.146,859 y Dls.6,010 al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, respectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el euro, si el tipo de cambio promedio del peso y del dólar hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$78,492 al 31 de diciembre de 2019.

ii. Riesgo de precios

Dada la naturaleza de los negocios que realiza la Entidad no está expuesta a un riesgo de precios.

iii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios, excepto los relativos a los préstamos de los hoteles Andaz Mayakoba y One & Only Mandarina. Véase Nota 16.

iv. Riesgo de crédito

La Entidad tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas. Si bien están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la pérdida por deterioro identificada es inmaterial.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La Entidad de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

La Administración no espera que la Entidad incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer, S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A+), Credit Suisse México, S. A. (AAA) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

v. Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Entidad tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería de la Entidad. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento:

		Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2019					
Préstamos bancarios	\$ 109,967\$	245,722\$	397,363\$	6,027,474\$	6,780,526
Proveedores	242,391				242,391
Intereses sobre préstamos	74,247	218,520	277,727	1,318,226	1,888,720
Partes relacionadas	221,679				221,679
Cuentas por pagar y gastos acumulados	774,539	59,879	94,120		928,538
Instrumentos financieros derivados				219,263	219,263
Otras cuentas por pagar a largo plazo				70,207	70,207

Clave de Cotización: **RLH** Trimestre: **4** Año: **2019****RLH** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	\$	1,422,823\$	524,121\$	769,210\$	7,635,170\$	10,351,324
Al 31 de diciembre de 2018						
Préstamos bancarios	\$	120,157\$	237,925\$	486,778\$	6,117,498\$	6,962,358
Proveedores		264,569				264,569
Intereses sobre préstamos		76,765	345,279	434,961	2,009,465	2,866,470
Partes relacionadas		221,054				221,054
Instrumentos financieros derivados					24,741	24,741
Cuentas por pagar y gastos acumulados		645,508	4,738	40,767		691,013
	\$	1,328,053\$	587,942\$	962,506\$	8,151,704\$	11,030,205

Administración de capital

Los objetivos de la Entidad al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, la Entidad puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, la Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital contable total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

Durante 2019 y 2018 la Entidad utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El valor en libros de la UGE que contiene el crédito mercantil se compara con el valor de recuperación, que es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta. Cualquier deterioro se reconoce como un gasto y no se reversa posteriormente.

Activos intangibles y crédito mercantil:

Costo	Contratos de operación	Marcas	Otros	Activos intangibles	Crédito mercantil	Total		
Al 1 de enero de 2018	\$	609,901\$	8,608\$	-	\$	618,861\$	154,576 \$	773,437

Adiciones a través de

Clave de Cotización: **RLH** Trimestre: **4** Año: **2019****RLH** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

adquisición de negocios		246,710		246,710	922,843	1,169,553
Adiciones			5,828	5,828		5,828
Efecto de conversión	-1,510	-5,902		-7,412	-26,988	-34,400
Al 31 de diciembre de 2018	608,391	249,768	5,828	863,987	1,050,431	1,914,418
Adiciones			101,219	101,219		101,219
Efecto de conversión	-23,530	-7,272	-2,708	-33,510	-54,096	-87,606
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 584,861\$	242,496\$	104,339\$	931,696\$	996,335\$	1,928,031

Amortización

Al 1 de enero de 2018	(\$ 26,224)	(\$ 224)	\$ -	(\$ 26,448)	\$ -	(\$ 26,448)
Cargo a resultados	-37,697	-447	-190	-38,334		-38,334
Efecto de conversión	1,289	16		1,305		1,305
Al 31 de diciembre de 2018	-62,632	-655	-190	-63,477	-	-63,447
Cargo a resultados	-35,911	-1,058	-9,226	-46,195		-46,195
Efecto de conversión	2,057	29	55	2,141		2,141
Al 31 de diciembre de 2019	(\$ 96,486)	(\$ 1,684)	(\$ 9,361)	(\$ 107,531)	\$ -	(\$ 107,531)

Valor neto en libros	Contratos de operación	Marcas	Otros	Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
Costo	\$ 608,391\$	249,768\$	5,828\$	863,987\$	1,276,958\$	2,140,945
Deterioro de crédito mercantil					-226,527	-226,527
Amortización	-62,632	-655	-190	-63,477		-63,477
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 545,759\$	249,113\$	5,638\$	800,510\$	1,050,431\$	1,850,941
Costo	\$ 584,861\$	242,496\$	104,339\$	931,696\$	1,222,862\$	2,154,558
Deterioro de crédito mercantil					-226,527	-226,527
Amortización	-96,486	-1,684	-9,361	-107,531		-107,531
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 488,375\$	240,812\$	94,978\$	824,165\$	996,335\$	1,820,500

Los contratos de operación y las marcas son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida. La marca del hotel Villa Magna es de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2019 y de 2018 asciende a \$46,195 y \$38,334, respectivamente.

La valuación del crédito mercantil y de la marca de vida indefinida se revisa anualmente.

La pérdida por deterioro corresponde a la UGE del campo de golf El Camaleón registrada en el año 2017. La pérdida por deterioro refleja una disminución en el valor recuperable de esta UGE debido a sus continuas pérdidas de operación.

La Entidad realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2019 y 2018, el monto recuperable del crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso los cuales requieren de algunos supuestos.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por la Administración que cubren un periodo de cinco años.

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de crecimiento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada UGE.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro adicionales a las reconocidas en años anteriores.

El enfoque de la Administración y los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Villa Magna fueron los siguientes:

	Four Seasons	Fairmont Mayakoba	Villa Magna
Tasa de descuento	10.50%	11.00%	9.00%
Tasa de capitalización	6.50%	8.00%	7.10%
Costos de cierre	1.00%	1.00%	1.00%
Periodo de retención	10 años	5 años	7 años

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Deterioro

La Entidad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que presta el Grupo, se aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Deterioro de activos no financieros

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil o activos intangibles que no están listos para ser utilizados, no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anuales de deterioro.

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación.

El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconoce un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, la Entidad determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a las devoluciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación.

Impuestos a la utilidad:

Al 31 de diciembre de 2019 la Entidad y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$1,369,633 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por \$998,007 y obtuvieron pérdidas fiscales por \$3,197 (pérdidas fiscales de \$1,787,101 y utilidades fiscales de \$797,022 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por \$487,151 en 2018). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

La provisión para impuestos a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2019	2018
ISR causado	\$ 145,014	\$ 68,177
ISR diferido	-60,801	99,811
Total	\$ 84,213	\$ 167,988

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2019	2018
Al 1 de enero	(\$ 1,493,400)	(\$ 962,157)

Clave de Cotización: **RLH** Trimestre: **4** Año: **2019****RLH** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Crédito (cargo) al estado consolidado de resultados	60,801	-99,811
Otras reservas de capital	115,685	
Impuesto diferido de las combinaciones de negocios (Nota 1)	0	-431,432

Al 31 de diciembre (\$ 1,316,914) (\$ 1,493,400)

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Impuestos diferidos activos	\$ 246,302	\$ 212,708
Impuestos diferidos pasivos	-1,563,216	-1,706,108

Impuestos diferidos pasivos - Neto (\$ 1,316,914) (\$ 1,493,400)

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%.

El movimiento en los impuestos diferidos activos y pasivos durante el año, sin tener en cuenta la compensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2018	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2019
Provisiones de gastos	\$ 80,712	\$ 21,486	\$ 102,198
Pérdidas fiscales por amortizar	911,178	-220,527	690,651
Anticipos de clientes	140,650	32,578	173,228
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,977	1,380	3,357
Instrumentos financieros derivados		65,312	65,312
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	105		105
Impuestos diferidos activos	1,134,622	-99,771	1,034,851
Inmuebles, mobiliario y equipo	-2,528,924	295,005	-2,233,919
Inventario inmobiliario	-76,163	-22,691	-98,854
Pagos anticipados	-22,935	3,943	-18,992
Impuestos diferidos pasivos	-2,628,022	276,257	-2,351,765
Impuestos diferidos pasivos - Neto	(\$ 1,493,400)	\$ 176,486	(\$ 1,316,914)

	Al 31 de diciembre de 2017	Combinación de negocios	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2018
Provisiones de gastos	\$ 74,652	\$ -	\$ 6,060	\$ 80,712

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pérdidas fiscales por amortizar	691,378	380,075	-160,275	911,178
Anticipos de clientes	95,782	45,088	-220	140,650
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,011		966	1,977
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	176		-71	105
Impuestos diferidos activos	862,999	425,163	-153,540	1,134,622
Inmuebles, mobiliario y equipo	-1,803,912	-781,572	56,560	-2,528,924
Inventario inmobiliario		-76,163		-76,163
Pagos anticipados	-21,244	1,140	-2,831	-22,935
Impuestos diferidos pasivos	-1,825,156	-856,595	53,729	-2,628,022
Impuestos diferidos pasivos - Neto	(\$ 962,157)	(\$ 431,432)	(\$ 99,811)	(\$ 1,493,400)

Al 31 de diciembre de 2019, la Entidad tiene pérdidas fiscales por un total de \$5,426,695, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2010\$	107,912	2020
2011	638,778	2021
2012	33,206	2022
2013	735,013	2023
2014	49,714	2024
2015	167,171	2025
2016	613,347	2026
2017	457,896	2027
2018	1,810,142	2028
2019	3,164	2029
	810,352 *	
	\$ 5,426,695	

* Estas pérdidas corresponden al hotel Villa Magna, mismas que con base en la legislación española no tienen caducidad. El plan de negocios para la recuperación de dichas pérdidas es de diez años a partir de 2018.

La Entidad no consideró en su cálculo de impuestos diferidos un importe de \$2,989,466 al 31 de diciembre de 2019 de pérdidas fiscales, debido a que no se tiene la certeza de que se generarán utilidades fiscales futuras suficientes para amortizar la totalidad de las pérdidas fiscales.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios, y se reconoce separadamente del crédito mercantil, su costo será el valor razonable a la fecha de adquisición (que es considerado como su costo).

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconoce al costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

Las marcas y contratos de operación de los hoteles adquiridos a través de las combinaciones de negocios se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición. Estas tienen una vida útil definida y se registran a su valor razonable menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas en su vida útil estimada de 19 años para el hotel Four Seasons, 20 años para los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y 25 años para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba. En el caso del hotel Villa Magna la marca es de vida indefinida.

Costo	Contratos de operación	Marcas	Otros	Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
Al 1 de enero de 2018	\$ 609,901\$	8,608\$	-	\$ 618,861\$	154,576 \$	773,437
Adiciones a través de adquisición de negocios		246,710		246,710	922,843	1,169,553
Adiciones			5,828	5,828		5,828
Efecto de conversión	-1,510	-5,902		-7,412	-26,988	-34,400
Al 31 de diciembre de 2018	608,391	249,768	5,828	863,987	1,050,431	1,914,418
Adiciones			101,219	101,219		101,219
Efecto de conversión	-23,530	-7,272	-2,708	-33,510	-54,096	-87,606
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 584,861\$	242,496\$	104,339\$	931,696\$	996,335\$	1,928,031

Amortización

Al 1 de enero de 2018	(\$ 26,224)	(\$ 224)	\$ -	(\$ 26,448)	\$ -	(\$ 26,448)
Cargo a resultados	-37,697	-447	-190	-38,334		-38,334
Efecto de conversión	1,289	16		1,305		1,305
Al 31 de diciembre de 2018	-62,632	-655	-190	-63,477	-	-63,447
Cargo a resultados	-35,911	-1,058	-9,226	-46,195		-46,195
Efecto de conversión	2,057	29	55	2,141		2,141
Al 31 de diciembre de 2019	(\$ 96,486)	(\$ 1,684)	(\$ 9,361)	(\$ 107,531)	\$ -	(\$ 107,531)

Valor neto en libros	Contratos de operación	Marcas	Otros	Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
Costo	\$ 608,391\$	249,768\$	5,828\$	863,987\$	1,276,958\$	2,140,945
Deterioro de crédito mercantil					-226,527	-226,527
Amortización	-62,632	-655	-190	-63,477		-63,477
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 545,759\$	249,113\$	5,638\$	800,510\$	1,050,431\$	1,850,941

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Costo	\$	584,861\$	242,496\$	104,339\$	931,696\$	1,222,862\$	2,154,558
Deterioro de crédito mercantil						-226,527	-226,527
Amortización		-96,486	-1,684	-9,361	-107,531		-107,531

Al 31 de diciembre de 2019	\$	488,375\$	240,812\$	94,978\$	824,165\$	996,335\$	1,820,500
----------------------------	----	-----------	-----------	----------	-----------	-----------	-----------

Los contratos de operación y las marcas son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida. La marca del hotel Villa Magna es de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2019 y de 2018 asciende a \$46,195 y \$38,334, respectivamente.

La valuación del crédito mercantil y de la marca de vida indefinida se revisa anualmente.

La pérdida por deterioro corresponde a la UGE del campo de golf El Camaleón registrada en el año 2017. La pérdida por deterioro refleja una disminución en el valor recuperable de esta UGE debido a sus continuas pérdidas de operación.

La Entidad realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2019 y 2018, el monto recuperable del crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por la Administración que cubren un periodo de cinco años.

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de crecimiento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada UGE.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro adicionales a las reconocidas en años anteriores.

El enfoque de la Administración y los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Villa Magna fueron los siguientes:

	Four Seasons	Fairmont Mayakoba	Villa Magna
Tasa de descuento	10.50%	11.00%	9.00%
Tasa de capitalización	6.50%	8.00%	7.10%
Costos de cierre	1.00%	1.00%	1.00%
Periodo de retención	10 años	5 años	7 años

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios, y se reconoce separadamente del crédito mercantil, su costo será el valor razonable a la fecha de adquisición (que es considerado como su costo).

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconoce al costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

Las marcas y contratos de operación de los hoteles adquiridos a través de las combinaciones de negocios se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición. Estas tienen una vida útil definida y se registran a su valor razonable menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas en su vida útil estimada de 19 años para el hotel Four Seasons, 20 años para los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y 25 años para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba. En el caso del hotel Villa Magna la marca es de vida indefinida.

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El valor en libros de la UGE que contiene el crédito mercantil se compara con el valor de recuperación, que es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta. Cualquier deterioro se reconoce como un gasto y no se reversa posteriormente.

Costo	Contratos de operación			Activos intangibles		Crédito mercantil	Total
		Marcas	Otros				
Al 1 de enero de 2018	\$ 609,901\$	8,608\$	-	\$ 618,861\$	154,576 \$	773,437	
Adiciones a través de adquisición de negocios		246,710		246,710	922,843	1,169,553	
Adiciones			5,828	5,828		5,828	
Efecto de conversión	-1,510	-5,902		-7,412	-26,988	-34,400	
Al 31 de diciembre de 2018	608,391	249,768	5,828	863,987	1,050,431	1,914,418	
Adiciones			101,219	101,219		101,219	
Efecto de conversión	-23,530	-7,272	-2,708	-33,510	-54,096	-87,606	
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 584,861\$	242,496\$	104,339\$	931,696\$	996,335\$	1,928,031	

Amortización

Al 1 de enero de 2018	(\$ 26,224)	(\$ 224)	\$ -	(\$ 26,448)	\$ -	(\$ 26,448)
Cargo a resultados	-37,697	-447	-190	-38,334		-38,334
Efecto de conversión	1,289	16		1,305		1,305
Al 31 de diciembre de 2018	-62,632	-655	-190	-63,477	-	-63,447
Cargo a resultados	-35,911	-1,058	-9,226	-46,195		-46,195
Efecto de conversión	2,057	29	55	2,141		2,141
Al 31 de diciembre de 2019	(\$ 96,486)	(\$ 1,684)	(\$ 9,361)	(\$ 107,531)	\$ -	(\$ 107,531)

Valor neto en libros	Contratos de operación			Activos intangibles		Crédito mercantil	Total
		Marcas	Otros				
Costo	\$ 608,391\$	249,768\$	5,828\$	863,987\$	1,276,958\$	2,140,945	
Deterioro de crédito mercantil					-226,527	-226,527	
Amortización	-62,632	-655	-190	-63,477		-63,477	

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2018	\$	545,759\$	249,113\$	5,638\$	800,510\$	1,050,431\$	1,850,941
Costo	\$	584,861\$	242,496\$	104,339\$	931,696\$	1,222,862\$	2,154,558
Deterioro de crédito mercantil						-226,527	-226,527
Amortización		-96,486	-1,684	-9,361	-107,531		-107,531

Al 31 de diciembre de 2019	\$	488,375\$	240,812\$	94,978\$	824,165\$	996,335\$	1,820,500
----------------------------	----	-----------	-----------	----------	-----------	-----------	-----------

Los contratos de operación y las marcas son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida. La marca del hotel Villa Magna es de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2019 y de 2018 asciende a \$46,195 y \$38,334, respectivamente.

La valuación del crédito mercantil y de la marca de vida indefinida se revisa anualmente.

La pérdida por deterioro corresponde a la UGE del campo de golf El Camaleón registrada en el año 2017. La pérdida por deterioro refleja una disminución en el valor recuperable de esta UGE debido a sus continuas pérdidas de operación.

La Entidad realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2019 y 2018, el monto recuperable del crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por la Administración que cubren un periodo de cinco años.

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de crecimiento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada UGE.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro adicionales a las reconocidas en años anteriores.

El enfoque de la Administración y los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Villa Magna fueron los siguientes:

	Four Seasons	Fairmont Mayakoba	Villa Magna
Tasa de descuento	10.50%	11.00%	9.00%
Tasa de capitalización	6.50%	8.00%	7.10%
Costos de cierre	1.00%	1.00%	1.00%
Periodo de retención	10 años	5 años	7 años

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventarios y costo de ventas

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación.

Análisis de inventarios:

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

		31 de diciembre de 2019	2018
Alimentos y bebidas	\$	29,830\$	29,549
Suministros		52,169	43,633

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total \$ 81,999\$ 73,182

Inventarios inmobiliarios

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejora-miento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el período de construcción se capitaliza.

Los terrenos que se desarrollarán en un período superior a doce meses se clasifican en el activo no circulan-te y se registran a su costo de adquisición, más los costos financieros incurridos durante el período de construcción.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 no se han capitalizado costos financieros.

Los inventarios inmobiliarios se dividen en dos grandes segmentos: terrenos en desarrollo o para desarro-llar y obras en proceso (mismos que incluyen residencias en construcción).

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Terrenos en desarrollo	\$ 514,855\$	593,964
Terrenos para desarrollar	769,059	769,059
Obras en proceso	670,869	576,273
Disponibles para venta	226,282	
	2,181,065	1,939,296
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	-1,412,006	-1,170,237
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	\$ 769,059\$	769,059

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Con fecha 25 de julio de 2019, los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó lo siguiente:

- Se resuelve cancelar 33,404,817 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capi-tal social de la Entidad, que no fueron suscri-tas y exhi-bidas derivado del aumento de capital social del 2 de marzo de 2018, cancelándose el capi-tal social autorizado de la sociedad en la cantidad de \$300,643.
- Se aprueba incrementar la parte fija del capital social de la Entidad en una cantidad de \$236,842, que está representado por 26,315,789 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expre-sión de valor nominal, a un valor de suscripción de \$9 pesos por acción, más una prima en suscrip-ción de acciones de \$263,158.

El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a \$67,499 y la prima pagada a \$74,998 para un total de \$142,497.

Con fecha 2 de marzo de 2018 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se llevaron a cabo los siguientes acuerdos:

- Se ratifica: i) la adquisición de los terrenos ubicados en el Desarrollo Mandarina que en su conjunto se denomina "Terreno Mandarina" a un precio de Dls.53,178 equivalentes a \$982,722 considerando un tipo de cambio de \$18.4797 pesos por dólar, para ello se reconoce una cuenta por pagar a Actur por \$934,661 y el reconocimiento de un adeudo a terceros por la adquisición de dichos terrenos por \$48,061 y ii) el pago a Actur de ciertas inversiones realizadas en el Desarrollo Mandarina.
- Aprobación del plan de compensación (véase Nota 19), el cual menciona que ciertos funcionarios clave de la Entidad y tres compañías ase-soras de servicios podrán suscribir acciones a un valor de suscrip-ción de \$9 pesos por acción, dando una cantidad de \$609,931, más una prima en suscripción de accio-nes de \$630,263. El total de las acciones suscritas fue de 67,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas del capital social de la sociedad.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- iii. Se aprueba llevar a cabo la cancelación del capital suscrito no exhibido derivado del aumento de capital celebrado el 21 de abril de 2017; por consiguiente, se cancelan 49,210,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social de la Entidad, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de \$442,890.
- iv. Se aprueba incrementar el capital social en su parte variable mediante la emisión de hasta 365,401,893 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de \$9 pesos por acción, dando una cantidad de \$3,288,617 más una prima en suscripción de acciones de \$3,398,238. Dicha aportación de capital y prima será aportada como sigue:
- a. Actur aportará la cantidad total de \$934,661, de los cuales \$459,669 se destinarán a capital social en su parte fija, representado por 51,074,367 acciones y \$474,992 se destinarán a la prima en suscripción de acciones. Lo anterior, en el entendido que dicha aportación se pagará mediante la capitalización de la cuenta por cobrar generada por la venta del Terreno Mandarina por un importe de \$982,722, neto del adeudo por la adquisición de dichos terrenos por \$48,061.
- b. Los Beneficiarios del plan de compensación aportarán la cantidad de \$1,240,194 de los cuales:
- i) \$609,931 será el monto que se aplicará como aumento de capital social, representado por 67,770,149 acciones y ii) \$630,263 se destinarán a la prima en suscripción de acciones. Lo anterior, en el entendido que dicha aportación se pagará mediante la capitalización de las cuentas por pagar generadas por el plan de compensación.
- c. Hasta \$4,512,000 que aportarán los demás accionistas de la Entidad, de los cuales:
- i) \$2,219,017 se destinarán a capital social, en su parte fija, representado por 246,557,377 acciones y \$2,292,983 se destinarán a la prima en suscripción de acciones.

El capital social suscrito y efectivamente pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a \$2,987,974 y la prima efectivamente pagada de \$3,087,573 para un total de \$6,075,547, de los cuales se recibieron \$3,900,691 en efectivo y \$2,174,856 fue pagado mediante la capitalización de pasivos.

Después de los movimientos anteriores, el capital social suscrito y exhibido de la Entidad al 31 de diciembre de 2019 se integra por 892,309,446 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de \$8,030,785, como sigue:

Número de

acciones	Descripción	Importe
911,125,359	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 8,200,128
-18,815,913	Capital social suscrito no exhibido	-169,343
892,309,446	Capital social suscrito y exhibido	\$ 8,030,785
A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación:		
Al 1 de enero de 2018		552,812,494
Acciones emitidas por aumento de capital		365,401,893
Al 31 de diciembre de 2018		918,214,387
Acciones emitidas por aumento de capital		26,315,789
Cancelación de acciones suscritas no exhibidas		-33,404,817
Al 31 de diciembre de 2019		911,125,359

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de la Entidad y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos. A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas.

Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas residentes en México que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2019 y 2018 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por \$493,725 y \$34,802, respectivamente, así como una disminución de capital social por \$32,170 en 2019.

A continuación se muestra la conciliación del rubro de otras reservas de capital:

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Plan de compensación	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Otros	Total	
Saldo al 1 de enero de 2018	\$	\$	334,915\$	15,445\$	350,360
Plan de compensación	-1,317,056				-1,317,056
Aplicación a resultados del plan de compensación	829,916				829,916
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		329,251			329,251
Coberturas de flujos de efectivo			3,441		3,441
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-487,140	664,166	18,886		195,912
Aplicación a resultados del plan de compensación	487,140				487,140
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		-473,514			-473,514
Coberturas de flujos de efectivo			-162,716		-162,716
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$	\$	190,652(\$ 143,830)	\$	46,822

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Arrendamientos

La Entidad ha cambiado su política contable para los arrendamientos en los que es el arrendatario. La nueva política se describe a continuación: A partir del 1 de enero de 2019, los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso por la Entidad.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Los importes que se espera sean pagaderos por la Entidad en garantía de valor residual;
- Precio de ejercicio de una opción de compra si la Entidad tiene certeza razonable de ejercer esa opción, y
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendatario reflejan que la Entidad ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, la Entidad:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por la Entidad, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y
- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

La Entidad está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si la Entidad tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

Hasta el 31 de diciembre del 2018 los arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo donde la Entidad, como arrendatario, tenía sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, se clasificaron como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizaron al inicio del arrendamiento al valor razonable del bien arrendado o, si es inferior, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones de arrendamiento correspondientes, netas de los gastos financieros, se incluyeron en otras cuentas por pagar a corto y largo plazos. Cada pago de arrendamiento se asignó entre el pasivo y el costo financiero. Los costos financieros se cargan a resultados durante el periodo de arrendamiento con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo. Los inmuebles, mobiliario y equipo adquiridos en arrendamientos financieros se deprecian durante la vida útil del activo o durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento si no existe certeza razonable de que la Entidad obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento.

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad no se transfirieron a la Entidad como arrendatario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan a resultados bajo el método de línea recta durante el periodo del arrendamiento.

Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Entidad.

La Entidad ha aplicado las siguientes normas por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 "Arrendamientos". La Administración de la Entidad adoptó esta norma, determinando un incremento en los activos por derechos de uso de \$101,219 y un incremento en los pasivos por arrendamiento de \$99,029.

La Entidad ha adoptado la NIIF 16 "Arrendamientos" retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2019, pero no ha reexpresado la información comparativa para el periodo de presentación de informes de 2018 de acuerdo a lo permitido por las disposiciones específicas de transición de la norma. Por lo tanto, las reclasificaciones y los ajustes derivados de las nuevas reglas de arrendamiento se reconocen en el estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2019. Las nuevas políticas contables se revelan en la Nota 2m.

Al adoptar la NIIF 16 la Entidad reconoció pasivos por arrendamiento en relación con los arrendamientos que previamente habían sido clasificados como operativos bajo las disposiciones de la NIC 17 "Arrendamientos". Estos pasivos se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa incremental de financiamiento del arrendatario al 1 de enero de 2019. La tasa incremental de financiamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1 de enero de 2019 fue del 3.97%.

- Interpretación 23 "Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias". La Administración determinó que la adopción de esta interpretación no tuvo impacto en los montos reconocidos.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2019, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Entidad. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la Entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Administración de riesgos financieros:Factores de los riesgos financieros

Las actividades de la Entidad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración de la Entidad se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el desempeño financiero de la Entidad.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración de la Entidad, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Entidad tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería de la Entidad. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento:

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2019					
Préstamos bancarios	\$ 109,967\$	245,722\$	397,363\$	6,027,474\$	6,780,526
Proveedores	242,391				242,391
Intereses sobre préstamos	74,247	218,520	277,727	1,318,226	1,888,720
Partes relacionadas	221,679				221,679
Cuentas por pagar y gastos acumulados	774,539	59,879	94,120		928,538
Instrumentos financieros derivados				219,263	219,263
Otras cuentas por pagar a largo plazo				70,207	70,207
	\$ 1,422,823\$	524,121\$	769,210\$	7,635,170\$	10,351,324
Al 31 de diciembre de 2018					
Préstamos bancarios	\$ 120,157\$	237,925\$	486,778\$	6,117,498\$	6,962,358
Proveedores	264,569				264,569
Intereses sobre préstamos	76,765	345,279	434,961	2,009,465	2,866,470
Partes relacionadas	221,054				221,054
Instrumentos financieros derivados				24,741	24,741
Cuentas por pagar y gastos acumulados	645,508	4,738	40,767		691,013
	\$ 1,328,053\$	587,942\$	962,506\$	8,151,704\$	11,030,205

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Factores de los riesgos financieros

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las actividades de la Entidad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración de la Entidad se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el desempeño financiero de la Entidad.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración de la Entidad, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

Riesgos de mercado

i. Riesgo cambiario

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense y el euro. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dichas monedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, son en dólares o denominados en dólares y en euros, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

Las principales operaciones en moneda extranjera son como sigue:

	Año que terminó el		Año que terminó el
	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018
	Dólares	Euros	Dólares
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	112,227	26,241	75,086
Ingresos por alimentos y bebidas	52,723	10,577	29,854
Ingresos por servicios de campo de golf	12,901		15,351
Ingresos por venta de residencias	6,089		
Pagos a proveedores	-128,654	-9,209	-50,221
Principal e intereses pagados sobre préstamos	-22,791	-4,103	-62,743
Neto	32,495	23,506	7,327

Para las entidades con moneda funcional el peso, si el tipo de cambio promedio del dólar y el euro hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$35,075 y \$19,655, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, respectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense, si el tipo de cambio promedio del peso y del euro hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente Dls.146,859 y Dls.6,010 al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, respectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el euro, si el tipo de cambio promedio del peso y del dólar hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$78,492 al 31 de diciembre de 2019.

ii. Riesgo de precios

Dada la naturaleza de los negocios que realiza la Entidad no está expuesta a un riesgo de precios.

iii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios, excepto los relativos a los préstamos de los hoteles Andaz Mayakoba y One & Only Mandarin. Véase Nota 16.

iv. Riesgo de crédito

La Entidad tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas. Si bien están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la pérdida por deterioro identificada es inmaterial.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La Entidad de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Administración no espera que la Entidad incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer, S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A+), Credit Suisse México, S. A. (AAA) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

v. Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Entidad tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería de la Entidad. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento:

		Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2019	Menos de tres meses				
Préstamos bancarios	\$ 109,967\$	245,722\$	397,363\$	6,027,474\$	6,780,526
Proveedores	242,391				242,391
Intereses sobre préstamos	74,247	218,520	277,727	1,318,226	1,888,720
Partes relacionadas	221,679				221,679
Cuentas por pagar y gastos acumulados	774,539	59,879	94,120		928,538
Instrumentos financieros derivados				219,263	219,263
Otras cuentas por pagar a largo plazo				70,207	70,207
	\$ 1,422,823\$	524,121\$	769,210\$	7,635,170\$	10,351,324
Al 31 de diciembre de 2018					
Préstamos bancarios	\$ 120,157\$	237,925\$	486,778\$	6,117,498\$	6,962,358
Proveedores	264,569				264,569
Intereses sobre préstamos	76,765	345,279	434,961	2,009,465	2,866,470
Partes relacionadas	221,054				221,054
Instrumentos financieros derivados				24,741	24,741
Cuentas por pagar y gastos acumulados	645,508	4,738	40,767		691,013
	\$ 1,328,053\$	587,942\$	962,506\$	8,151,704\$	11,030,205

Administración de capital

Los objetivos de la Entidad al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, la Entidad puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, la Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital contable total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante 2019 y 2018 la Entidad utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento finan-ciero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Asignación del precio de compra de la participación no controladora y activos relacionados

La Entidad considera que los acuerdos relativos a la compra de la participación no controladora y activos relacio-nados son una serie de transacciones que están vinculadas entre sí y, por lo tanto, una negociación única; consecuentemente, son reconocidos a su costo y distribuidos con base en valores razonables relativos para cada una de las transacciones, utilizando principalmente para esta medición avalúos de los inmue-bles realizados por expertos independientes, así como los modelos de valuación utilizados en la adquisi-ción ini-cial para determinar el valor razonable de la participación no con-troladora.

Los derechos de cobro de FHP no se incluyen en la distribución proporcional debido a que se encuen-tran registrados a su valor razonable. Este importe se presenta en el estado consolidado de situación fi-nanciera en el rubro de cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo al ser clasificado por la Entidad como un instrumento de deuda.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios donde se ubican los hoteles y el campo de golf adquiridos en combinaci3n de nego-cios se muestran a su valor razonable a la fecha de adquisici3n, con base en valuaciones realizadas por expertos independientes externos, menos la depreciaci3n acumulada de los edificios. Las inversiones pos-te-riores se realizan al costo de adquisici3n.

Los terrenos y edificios se expresan a su costo hist3rico, menos la depreciaci3n acumulada de los edificios.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo hist3rico, menos la depreciaci3n acumulada. El costo hist3rico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisici3n de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, seg3n corres-ponda, s3lo cuando es probable que generen beneficios econ3micos futuros para la Entidad y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparaci3n se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el per3odo que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciaci3n del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el m3todo de l3nea recta, el cual se aplica sobre el costo o valor revaluado del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas 3tiles estimadas, que son las siguientes:

Edificio	40 a3os
Renovaci3n de edificio	20 a3os
Mejoras a locales arrendados	30 a3os
Equipo de transporte	4 a3os
Mobiliario y equipo	10 a3os
Equipo de c3mputo	3 a3os

Los valores residuales, las vidas 3tiles y los m3todos de depreciaci3n de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada a3o.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una p3rdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestaci3n recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de "Otros ingresos y gastos".

Las adquisiciones que no cumplen con la definici3n de negocio para calificar para el tratamiento de com-binaciones de negocios, se contabilizan como una adquisici3n de activo y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacci3n, basado en los valores razonables a la fecha de adquisici3n; por lo tanto, no se reconoce cr3dito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transac-ci3n directamente atribuibles en la adquisici3n son capitalizados en los activos adquiridos.

An3lisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Edificios	\$ 8,673,233	\$ 9,115,273
Mobiliario y equipo	2,020,587	2,037,186
Equipo de cómputo	115,376	102,904
Equipo de transporte	82,184	61,650
	10,891,380	11,317,013
Depreciación acumulada	-1,819,756	-1,534,353
	9,071,624	9,782,660
Terrenos	5,886,035	6,012,293
Construcciones en proceso	2,488,729	959,924
Total	\$ 17,446,388	\$ 16,754,877

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

Costo	Saldo al			Efecto de conversión	Saldo al	
	31-dic de 2018	Adiciones	Bajas		31-dic de 2019	
Edificios	\$ 9,115,273	\$ 40,847	\$ -	(\$ 482,887)	\$ 8,673,233	
Mobiliario y equipo	2,037,186	73,484	-577	-89,506	2,020,587	
Equipo de cómputo	102,904	18,530	-5	-6,053	115,376	
Equipo de transporte	61,650	24,090		-3,556	82,184	
Terrenos	6,012,293	134,912		-261,170	5,886,035	
Construcciones en proceso	959,924	1,531,245		-2,440	2,488,729 *	
Total	\$ 18,289,230	\$ 1,823,108	(\$ 582)	(\$ 845,612)	\$ 19,266,144	

Depreciación	Saldo al			Efecto de conversión	Saldo al	
	31-dic de 2018	Depreciación del ejercicio	Bajas		31-dic de 2019	
Edificios	\$ 1,005,771	\$ 259,626	\$ -	(\$ 86,742)	\$ 1,178,655	
Mobiliario y equipo	435,456	129,169	-171	-50,036	514,418	
Equipo de cómputo	73,787	22,735		-5,048	91,474	
Equipo de transporte	19,339	19,169		-3,299	35,209	
Total	\$ 1,534,353	\$ 430,699	(\$ 171)	(\$ 145,125)	\$ 1,819,756	

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Neto	\$	16,754,877		\$	17,446,388
------	----	------------	--	----	------------

* Importe que corresponde a las inversiones realizadas en los hoteles One & Only Mandarin, Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba, principalmente.

Por el año terminado 31 de diciembre de 2018, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

	Saldo al	Adquisición	Adiciones	Efecto de	Saldo al
Costo	31-dic	Villa Magna		conversión	31-dic
	de 2017				de 2018
Edificios	\$ 7,822,286\$	1,216,288\$	174,013(\$ 97,314)		\$ 9,115,273
Mobiliario y equipo	1,682,000	259,554	102,639	-7,007	2,037,186
Equipo de cómputo	91,746	2,595	8,545	18	102,904
Equipo de transporte	32,945	7,959	20,967	-221	61,650
Terrenos	3,077,912	2,744,909	206,376	-16,904	6,012,293
Construcciones en proceso	456,354		503,570		959,924 *
Total	\$ 13,163,243\$	4,231,305\$	1,016,110(\$ 121,428)		\$ 18,289,230

	Saldo al	Adquisición	Depreciación	Efecto de	Saldo al
Depreciación	31-dic	Villa Magna	del ejercicio	conversión	31-dic
	de 2017				de 2018
Edificios	\$ 859,804\$ -		\$ 193,598(\$ 47,631)		\$ 1,005,771
Mobiliario y equipo	290,445		145,011		435,456
Equipo de cómputo	56,126		17,661		73,787
Equipo de transporte	6,851		12,488		19,339
Total	\$ 1,213,226\$ -		\$ 368,758(\$ 47,631)		\$ 1,534,353

Neto	\$	11,950,017		\$	16,754,877
------	----	------------	--	----	------------

* Importe que corresponde principalmente a las inversiones realizadas en el hotel One & Only Mandarin.

La depreciación registrada en los resultados de 2019 y de 2018 asciende a \$430,699 y \$368,758, respectivamente.

Los inmuebles de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba y Villa Magna, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$13,272,442, se encuentran garantizando los préstamos bancarios.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Provisiones

Las provisiones para demandas legales se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Por cobrar a corto plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., asociada	\$ 46,348\$	34,317

Por cobrar a largo plazo:

FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., asociada	\$ 226,386\$	253,065
---	--------------	---------

Estas cuentas por cobrar corresponden a la compra de los derechos de cobro por Dls.12,012 al 31 de diciembre de 2019 (Dls.12,857 al 31 de diciembre de 2018), los cuales se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 5.1% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos por recibir de la venta de las residencias de la Fase II del Proyecto Fairmont Residence Mayakoba.

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Por pagar a corto plazo:		
Nayarasa, S. de R.L. de C.V., parte relacionada **	\$ 221,054\$	221,054
Otras partes relacionadas	625	
	\$ 221,679\$	221,054

** Corresponde al pasivo por la compra del Terreno Villas Mandarina.

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
Gastos:	2019	2018
Costo del plan de compensación	\$ 602,445 \$	1,122,975
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	12,739	140,452
Otras transacciones:	\$ 615,184 \$	1,263,427
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	\$ 108,193 \$	103,709
Adquisición del Terreno Mandarina	8,346	982,722
Adquisición del Terreno Villas Mandarina		221,054
Otras inversiones en el Desarrollo Mandarina	6,298	55,670
Anticipos de comisiones		71,503
Ingreso por intereses de préstamo a accionista	18,291	

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Inversiones en el Hotel One & Only Mandarinina	6,298	
	\$ 147,426	\$ 1,434,658

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 incluye \$256,428 (\$263,793 en 2018) que están mantenidos para cumplir el servicio de la deuda. Estos depósitos están sujetos a restricciones de uso y, por lo tanto, no están disponibles para uso general por las otras entidades del Grupo.

Efectivo y equivalentes de efectivo:

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por fondos de efectivo, depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Depósitos bancarios	\$ 2,202,130	\$ 2,728,516
Efectivo para servicio de la deuda	180,113	263,793
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	73,613	311,472
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	\$ 2,455,856	\$ 3,303,781
Efectivo y equivalentes de efectivo a largo plazo	\$ 76,315	

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Entidad mantiene inversiones a la vista en BBVA Bancomer S. A., Scotiabank Inverlat, S. A., Vector Casa de Bolsa, S. A., Credit Suisse México, S. A. y Banco Monex, S. A.

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 14, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, se tienen efectivo destinado para cumplir el servicio de la deuda por \$180,113 y \$263,793, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

El efectivo restringido a largo plazo por \$76,315 al 31 de diciembre de 2019 corresponde al efectivo destinado para el cumplimiento del servicio de la deuda del hotel Villa Magna, cuyas restricciones limitan el uso de dicho importe a la autorización por parte de los bancos acreedores.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Pagos basados en acciones

Los beneficios de pagos basados en acciones se proporcionan a través de un plan de compensación, del cual son beneficiarios ciertos directivos, empleados y algunas empresas de servicios y cuya única condición de cumplimiento es la permanencia en el empleo/prestación de servicios en las fechas establecidas en el plan. Véase Nota 19.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Bajo este esquema, la Entidad emitió la totalidad de las acciones al inicio del plan y por las que no se ha cumplido la condición de permanencia están depositadas en fideicomisos y son irrevocables inmediatamente en la fecha de cumplimiento. Estos fideicomisos cumplen con los criterios de consolidación de acuerdo con la NIIF 10 y se presentan como acciones en Tesorería en el capital contable.

El gasto correspondiente al plan, el cual está en función del valor razonable de las acciones a la fecha de concesión, se reconoce: a) de manera inmediata cuando ya no están sujetas a un periodo de irrevocabilidad y las acciones fueron liberadas, y b) sobre el periodo de irrevocabilidad que está en función de los periodos de permanencia establecidos en el plan. Por ambos conceptos hay un correspondiente incremento en el capital.

Cuando las acciones se pierden, debido a que el empleado no cumple con las condiciones de permanencia, las acciones se distribuyen entre los beneficiarios que continúan siendo sujetos al plan de compensación y se mantienen como acciones propias hasta el momento en que sean irrevocables.

Plan de compensación:

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de la Entidad (los Beneficiarios), (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de la Entidad a los mejores estándares de la industria, en la Asamblea General de Accionistas del 2 de marzo de 2018 se aprobó la completa internalización y modificación del plan de compensación (el plan de compensación). Los Beneficiarios del nuevo plan de compensación son ciertos funcionarios clave de la Entidad y tres compañías asesoras de servicios, a quienes se les pagará en acciones y en efectivo (los derechos de cobro).

Para llevar a cabo dicho proceso, la Entidad contrató a Duff & Phelps, firma internacional líder en valoración independiente en este tipo de contratos, como firma experta para asesorar al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y al Consejo de Administración para el análisis de: (a) el proceso de internalización del equipo de administración, (b) la determinación del valor de los contratos de compensación que se utilizaría de base para implementar el plan de compensación, y (c) para determinar el valor razonable de la Entidad en este contexto. Como resultado de dicho trabajo, con fecha 13 de diciembre de 2017, Duff & Phelps emitió un *fairness opinion* expresando que la transacción propuesta, en su opinión, es justa desde el punto de vista financiero para los accionistas de la Entidad.

Como resultado, la Entidad acordó como parte del plan de compensación: (i) la entrega a los Beneficiarios de 67,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas del capital social de la Entidad, emitidas a un precio de \$18.30 pesos por acción (\$9 pesos correspondientes al capital social y \$9.30 pesos a la prima en suscripción de acciones) equivalente a \$1,240,194, (ii) el pago derivado del efecto impositivo que generará para los Beneficiarios el plan de compensación por la cantidad de \$210,229 (\$76,862 correspondientes a impuestos retenidos y

(iii) ciertos pagos aplazados en efectivo por un importe de \$267,753 de derechos de cobro.

El importe total del plan de compensación ascendió a \$1,718,176, de los cuales \$1,317,056 se aplicaron al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

El plan de compensación incluye la obligación a cargo de los Beneficiarios de continuar prestando servicios a, o trabajando para, la Entidad a efectos de retener a los Beneficiarios por lo menos hasta el 31 de diciembre de 2021. En garantía, los Beneficiarios depositarán el 60% de sus acciones recibidas en dos fideicomisos y se ha acordado la pérdida de parte de los derechos de cobro en caso de no cumplir.

En caso de que alguno de los Beneficiarios dejara de prestar sus servicios a la Entidad, las acciones otorgadas serían repartidas entre el grupo de beneficiarios que continúan prestando sus servicios, y en última instancia, la Entidad podría recomprar las acciones si no estuvieran los Beneficiarios en las fechas de devengo.

Las 40,662,089 acciones materia del plan de compensación, depositadas en los fideicomisos, serán liberadas a favor de los Beneficiarios en las fechas y proporciones que se señalan a continuación:

- El 31 de diciembre de 2018 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas,
- El 31 de diciembre de 2019 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas,
- El 31 de diciembre de 2020 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas, y
- El 31 de diciembre de 2021 se liberará el 30% restante del total de las acciones recibidas.

Los Beneficiarios del plan de compensación tienen derecho a recibir dividendos sobre el 100% de sus acciones y, en el caso de las acciones aportadas a los fideicomisos, los dividendos recibidos serán cobrados por el Fiduciario, quien los liquidará inmediatamente a los fideicomisarios en proporción a las acciones aportadas. Los fideicomisos se encuentran consolidados con las acciones pendientes de liberar.

Los derechos de cobro serán abonados a los Beneficiarios en las siguientes fechas y proporciones:

- El 31 de diciembre de 2018, se abonará el 50% de los derechos de cobro, de los cuales el 40% deberá pagarse, aún en el caso en que los Beneficiarios dejen de prestar servicios a, o trabajar para, la Entidad, mientras que el 10% restante será pagado solo en caso de que los Beneficiarios continúen prestando servicios a, o trabajando para, la Entidad en la mencionada fecha de pago,
- El 31 de diciembre de 2019, se abonará el 10% de los derechos de cobro,
- El 31 de diciembre de 2020, se abonará el 10% de los derechos de cobro,
- El 31 de diciembre de 2021, se abonará el 30% restante de los derechos de cobro.

A continuación, se muestra una conciliación de los importes correspondientes al plan de compensación al 31 de diciembre de 2019:

Acciones	Efectivo	Total
----------	----------	-------

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Plan de compensación	\$	1,240,194\$	401,120 *	\$	1,641,314
Impuestos retenidos		76,862			76,862
Total plan de compensación		1,317,056	401,120		1,718,176
Aplicado a resultados en 2018 **		-829,916	-293,059		-1,122,975
Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2018		487,140	108,061		595,201
Efecto de revaluación			7,244		7,244
Aplicado a resultados en 2019 ***		-487,140	-115,305		-602,445
Cancelación por retiro anticipado ****			-1,810		-1,810
Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2019	\$	-	\$ -	\$	-

* Incluye \$133,376 del pago derivado del efecto impositivo y los derechos de cobro por \$267,753.

** Incluye el 10% adicional liberado al 31 de diciembre de 2018, así como la parte proporcional del plan por los tramos que serán liberados al 31 de diciembre de 2019, de 2020 y de 2021.

*** Incluye la parte proporcional del plan por los tramos que serían liberados al 31 de diciembre de 2020 y de 2021 por la cantidad de \$330,357.

**** Corresponde a la cancelación de la parte proporcional de la deuda correspondiente a la salida anticipada de un empleado.

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones depositadas en fideicomiso:

	Acciones	Importe
Acciones emitidas del nuevo plan de compensación	67,770,149\$	1,317,056
Aplicación inicial del 40%	-27,108,060	-526,822
Acciones depositadas en fideicomisos	40,662,089	790,234
Acciones liberadas en 2018 y en 2019	-40,662,089	-790,234
Acciones por liberar al 31 de diciembre de 2019	-	\$ -

Como se menciona en la Nota 1, el 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los Beneficiarios del plan. En consecuencia, el plan se encuentra totalmente devengado y todas las acciones que la Entidad tenía depositadas en fideicomisos se encuentran liberadas al 31 de diciembre de 2019.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Entidad tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Entidad y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México, excepto Nilaya Properties, S. L. (antes Winfeel Invest, S. L.) y el hotel Villa Magna, S. L., que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2019	2018
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (Inalmex) *	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH)	Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero	100	100
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios administrativos	100	100
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Canalan Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Canalan Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	100

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2019	2018
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. (AHLM) **	Tenedora de acciones	100	100
Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) ***	Tenedora de acciones	100	100
Nilaya Properties, S.L. (Nilaya) ****	Tenedora de acciones	85.4	100
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C. V.	Tenedora de acciones	100	

* Propietaria del hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

** AHLM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Fairmont Mayakoba al 89.94% y Rosewood Mayakoba al 100%.

*** THGM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Andaz Mayakoba al 60% y Banyan Tree Mayakoba al 94.40% y del campo de golf El Camaleón al 100%.

**** Nilaya es una compañía tenedora de acciones del hotel Villa Magna al 100%.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajustan para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el

valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los accionistas de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Resumen de las principales políticas contables:

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por la Entidad, las cuales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de su información financiera en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros consolidados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

Los estados financieros consolidados de la Entidad tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, la Entidad recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Entidad. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz Mayakoba, L6 y el campo de golf El Camaleón es el dólar estadounidense, de Nilaya Properties, S.L. y el hotel Villa Magna, S.L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de "Utilidad cambiaria" y "Pérdida cambiaria".

Entidades del Grupo

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como sigue:

- Los activos y pasivos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho estado consolidado de situación financiera.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Los ingresos y gastos reconocidos en el estado consolidado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones).
- Las cuentas de capital se convierten al tipo de cambio histórico.
- Las diferencias por conversión resultantes se reconocen en los otros resultados integrales.

Cuando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha del estado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico; las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

El crédito mercantil, los activos intangibles y los activos y pasivos a valor razonable que surgen de la adquisición de una operación en el extranjero se tratan como activos y pasivos de la operación en el extranjero y se traducen al tipo de cambio de cierre.

b. Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Entidad tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Entidad y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México, excepto Nilaya Properties, S. L. (antes Winfeel Invest, S. L.) y el hotel Villa Magna, S. L., que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2019	2018
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (Inalmex) *	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH)	Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero	100	100
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios administrativos	100	100
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Canalan Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Canalan Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	100

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2019	2018
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. (AHLM) **	Tenedora de acciones	100	100
Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) ***	Tenedora de acciones	100	100
Nilaya Properties, S.L. (Nilaya) ****	Tenedora de acciones	85.4	100
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C. V.	Tenedora de acciones	100	

* Propietaria del hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

** AHLM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Fairmont Mayakoba al 89.94% y Rosewood Mayakoba al 100%.

*** THGM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Andaz Mayakoba al 60% y Banyan Tree Mayakoba al 94.40% y del campo de golf El Camaleón al 100%.

**** Nilaya es una compañía tenedora de acciones del hotel Villa Magna al 100%.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

a. Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasivos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios.

La Entidad reconoce las participaciones no controladas en la entidad adquirida, ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controlada, en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

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

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gastos conforme se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable, reconociendo cualquier diferencia en el estado consolidado de resultados integrales.

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por la Entidad, se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

b. Reorganizaciones internas del Grupo

La Administración de la Entidad utiliza un método de reorganización de capitales para la contabilización de reorganizaciones internas del Grupo bajo control común. Los principios del método de reorganización de capitales son como sigue:

Los estados financieros de la compañía que absorbe incorporan de manera completa los resultados (incluyendo los periodos comparativos), independientemente de que la reorganización haya ocurrido en fechas intermedias durante el año. Esto refleja el punto de vista de que la transacción involucra dos entidades controladas por la misma parte controladora. En este sentido, las cifras utilizadas corresponden a los valores contables de la entidad existente, es decir, los estados financieros consolidados reflejan las cifras desde la perspectiva de la entidad controladora, así como el periodo sobre el cual dicha entidad absorbente ha tenido el control. Este método se basa sobre el principio de que no hay cambios económicos sustanciales, todo lo que implica es un cambio en la estructura del Grupo.

Con base en este método de reorganización de capitales, la generación de nuevos créditos mercantiles no es válida, por lo que cualquier diferencia entre el costo de la transacción de los valores contables sobre los activos netos es reconocida en los resultados acumulados dentro del capital contable.

c. Activos financieros

i. Clasificación

La Entidad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición: aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la Entidad para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

La Entidad reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de negocios para la administración de esos activos.

ii. Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que la Entidad se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Entidad ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

iii. Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos de principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Entidad para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo a las cuales la Entidad clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en el rubro de otros ingresos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan por separado en el estado de resultados.
- Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados.

iv. Deterioro

La Entidad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que presta el Grupo, se aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

d. Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. La Entidad designa ciertos derivados como:

- Coberturas del valor razonable de activos o pasivos reconocidos o un compromiso firme (coberturas de valor razonable).
- Cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).
- Cobertura de una inversión neta en una operación en el extranjero (coberturas de inversión neta).

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Entidad documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. La Entidad también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los valores razonables de los diversos instrumentos financieros derivados utilizados con fines de cobertura se describen en la Nota 16. El valor razonable completo de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses; se clasifica como activo o pasivo circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses. Los derivados negociables se clasifican como activos o pasivos circulantes.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de "Otros ingresos y gastos".

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de "Costos financieros". Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

e. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 incluye \$256,428 (\$263,793 en 2018) que están mantenidos para cumplir el servicio de la deuda. Estos depósitos están sujetos a restricciones de uso y, por lo tanto, no están disponibles para uso general por las otras entidades del Grupo.

f. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones y residencias, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes. Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

g. Inventarios y costo de ventas

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación. Véase Nota 8.

h. Inventarios inmobiliarios

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejoramiento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el período de construcción se capitaliza.

Los terrenos que se desarrollarán en un período superior a doce meses se clasifican en el activo no circulante y se registran a su costo de adquisición, más los costos financieros incurridos durante el período de construcción.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 no se han capitalizado costos financieros.

Los inventarios inmobiliarios se dividen en dos grandes segmentos: terrenos en desarrollo o para desarrollar y obras en proceso (mismos que incluyen residencias en construcción).

i. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios donde se ubican los hoteles y el campo de golf adquiridos en combinación de negocios se muestran a su valor razonable a la fecha de adquisición, con base en valuaciones realizadas por expertos independientes externos, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se realizan al costo de adquisición.

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Entidad y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren. Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo o valor revaluado del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las siguientes:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	30 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de "Otros ingresos y gastos".

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como una adquisición de activo y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

a. Pagos anticipados

Corresponden a pagos anticipados con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes o servicios que la Entidad recibirá en el desarrollo normal de sus operaciones futuras. Se reconocen inicialmente al monto de efectivo pagado, a partir de la fecha en que se hace el pago, siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales pagos fluyan hacia la Entidad.

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, éstos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del período. Cuando los pagos anticipados corresponden a un período de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

b. Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios, y se reconoce separadamente del crédito mercantil, su costo será el valor razonable a la fecha de adquisición (que es considerado como su costo).

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconoce al costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

Las marcas y contratos de operación de los hoteles adquiridos a través de las combinaciones de negocios se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición. Estas tienen una vida útil definida y se registran a su valor razonable menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas en su vida útil estimada de 19 años para el hotel Four Seasons, 20 años para los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y 25 años para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba. En el caso del hotel Villa Magna la marca es de vida indefinida.

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El valor en libros de la UGE que contiene el crédito mercantil se compara con el valor de recuperación,

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

que es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta. Cualquier deterioro se reconoce como un gasto y no se reversa posteriormente.

Arrendamientos

La Entidad ha cambiado su política contable para los arrendamientos en los que es el arrendatario. La nueva política se describe a continuación:

A partir del 1 de enero de 2019, los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso por la Entidad.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Los importes que se espera sean pagaderos por la Entidad en garantía de valor residual;
- Precio de ejercicio de una opción de compra si la Entidad tiene certeza razonable de ejercer esa opción, y
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendatario reflejan que la Entidad ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, la Entidad:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;
- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por la Entidad, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y
- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

La Entidad está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si la Entidad tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

Hasta el 31 de diciembre del 2018 los arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo donde la Entidad, como arrendatario, tenía sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, se clasificaron como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizaron al inicio del arrendamiento al valor razonable del bien arrendado o, si es inferior, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones de arrendamiento correspondientes, netas de los gastos financieros, se incluyeron en otras cuentas por pagar a corto y largo plazos. Cada pago de arrendamiento se asignó entre el pasivo y el costo financiero. Los costos financieros se cargan a resultados durante el periodo de arrendamiento con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo. Los inmuebles, mobiliario y equipo adquiridos en arrendamientos financieros se deprecian durante la vida útil del activo o durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento si no existe certeza razonable de que la Entidad obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento.

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad no se transfirieron a la Entidad como arrendatario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan a resultados bajo el método de línea recta durante el periodo del arrendamiento.

Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

c. Deterioro de activos no financieros

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil o activos intangibles que no están listos para ser utilizados, no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anuales de deterioro.

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación.

El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

d. Capital contribuido

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

e. Pasivos financieros

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso, los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba. En la medida que no existe evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los gastos se capitalizan como pagos anticipados por servicios para obtener liquidez y se amortizan en el periodo del préstamo con el que se identifican.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o expiran.

f. Provisiones

Las provisiones para demandas legales se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

g. Beneficios a los empleados

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

La Entidad proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. La Entidad reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentre contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios definidos a largo plazo, el monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 17.

El costo por servicios presentes del plan de beneficios definidos se reconoce en el estado consolidado de resultados, salvo que se incluyan en el costo de un activo, y refleja el incremento en la obligación por beneficios definidos proveniente del servicio del empleado durante el año.

Los costos de servicios pasados se reconocen en resultados. El costo de interés neto se calcula aplicando la tasa de descuento al saldo de la obligación por beneficios definidos. Este costo se incluye en el gasto por beneficios a empleados en el estado consolidado de resultados.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Pagos basados en acciones

Los beneficios de pagos basados en acciones se proporcionan a través de un plan de compensación, del cual son beneficiarios ciertos directivos, empleados y algunas empresas de servicios y cuya única condición de cumplimiento es la permanencia en el empleo/prestación de servicios en las fechas establecidas en el plan.

Bajo este esquema, la Entidad emitió la totalidad de las acciones al inicio del plan y por las que no se ha cumplido la condición de permanencia están depositadas en fideicomisos y son irrevocables inmediatamente en la fecha de cumplimiento. Estos fideicomisos cumplen con los criterios de consolidación de acuerdo con la NIIF 10 y se presentan como acciones en Tesorería en el capital contable.

El gasto correspondiente al plan, el cual está en función del valor razonable de las acciones a la fecha de concesión, se reconoce: a) de manera inmediata cuando ya no están sujetas a un periodo de irrevocabilidad y las acciones fueron liberadas, y b) sobre el periodo de irrevocabilidad que está en función de los periodos de permanencia establecidos en el plan. Por ambos conceptos hay un correspondiente incremento en el capital.

Cuando las acciones se pierden, debido a que el empleado no cumple con las condiciones de permanencia, las acciones se distribuyen entre los beneficiarios que continúan siendo sujetos al plan de compensación y se mantienen como acciones propias hasta el momento en que sean irrevocables.

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

La Entidad reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas de la Entidad después de ciertos ajustes. La Entidad reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 25.

h. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconoce un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el con-table.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se reversarán en un futuro cercano.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, la Entidad determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a las devoluciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación.

i. Reconocimiento de ingresos

Renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación

Los ingresos por la prestación de servicios de renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen conforme se prestan estos y: a) el importe de los ingresos y costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y b) es probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.

La Entidad reconoce los ingresos por renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega ha ocurrido, la contra-prestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada.

Los ingresos por renta de habitaciones y residencias se reconocen a través del tiempo y los ingresos por alimentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen en un punto en el tiempo.

Desarrollo y venta residencias privadas de lujo

La Entidad desarrolla y vende propiedades residenciales. Los ingresos se reconocen cuando el control sobre la propiedad se transfiere al cliente. Las propiedades generalmente no tienen un uso alternativo para la Entidad debido a restricciones contractuales. Sin embargo, no surgen derechos de pago obligatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se reconocen en el momento en que el título legal es transferido al cliente.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los casos, la contra-prestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido.

Componente de financiamiento

La Entidad no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, la Entidad no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

j. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Entidad.

La Entidad ha aplicado las siguientes normas por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 "Arrendamientos". La Administración de la Entidad adoptó esta norma, determinando un incremento en los activos por derechos de uso de \$101,219 y un incremento en los pasivos por arrendamiento de \$99,029.

La Entidad ha adoptado la NIIF 16 "Arrendamientos" retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2019, pero no ha reexpresado la información comparativa para el periodo de presentación de informes de 2018 de acuerdo a lo permitido por las disposiciones específicas de transición de la norma. Por lo tanto, las reclasificaciones y los ajustes derivados de las nuevas reglas de arrendamiento se reconocen en el estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2019. Las nuevas políticas contables se revelan en la Nota 2m.

Al adoptar la NIIF 16 la Entidad reconoció pasivos por arrendamiento en relación con los arrendamientos que previamente habían sido clasificados como operativos bajo las disposiciones de la NIC 17 "Arrendamientos". Estos pasivos se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa incremental de financiamiento del arrendatario al 1 de enero de 2019. La tasa incremental de financiamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1 de enero de 2019 fue del 3.97%.

- Interpretación 23 "Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias". La Administración determinó que la adopción de esta interpretación no tuvo impacto en los montos reconocidos.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2019, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Entidad. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la Entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsible.

k. Otros resultados integrales (ORI)

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjeras, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, las remediciones de la obligación por beneficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

- Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo:

- La utilidad o pérdida atribuible a la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.
- Entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina como sigue:

Las ganancias o pérdidas diluidas por acción ajustan las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad o pérdida por acción básica para tener en cuenta:

- El efecto después de impuestos a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.
- El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

m. Redondeo de saldos

Todos los importes revelados en los estados financieros y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos, en miles de dólares estadounidenses o en miles de euros, a menos que se especifique lo contrario.

- Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, sin modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Cuentas por pagar y gastos acumulados:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Gastos acumulados *	\$ 158,874\$	174,804
Liquidación plan de compensación	127,925	
Impuestos por pagar	63,613	83,641
Honorarios	23,739	45,419
Impuesto al valor agregado por pagar	61,339	24,698
Otras cuentas por pagar	493,048	362,451
	\$ 928,538\$	691,013

* Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Clientes y documentos por cobrar:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Clientes	\$ 194,263	\$ 178,728
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	-2,859	-3,389
Clientes - Neto	191,404	175,339
Impuesto al valor agregado por recuperar	378,616	242,245
Impuesto sobre la renta por recuperar	198,715	128,967
Impuesto al valor acreditable	66,655	24,761
Otras cuentas por cobrar *	187,364	285,998
Total	\$ 1,022,754	\$ 857,310

* Al 31 de diciembre de 2019, la Entidad tiene una cuenta por cobrar al Consejo de Promoción Turística de Quintana Roo por \$68,597. Al 31 de diciembre de 2018, la Entidad tenía una cuenta por cobrar a OHL por \$139,749 y a Huaribe, S. A. de C. V. por \$49,047, las cuales se cobraron en 2019.

El valor razonable de clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es similar a su valor en libros.

El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es el siguiente:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Al inicio del año	\$ 3,389	\$ 49,181
Adquisición de negocios		2,443
(Disminución) aumento a la provisión	-425	42
Aplicación de la provisión	-105	-48,277
Al final del año	\$ 2,859	\$ 3,389

Las otras partidas de clientes y otras cuentas por cobrar no se encuentran deterioradas. La exposición máxima al riesgo de crédito es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Resumen de las principales políticas contables:

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por la Entidad, las cuales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de su información financiera en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros consolidados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

Los estados financieros consolidados de la Entidad tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, la Entidad recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Entidad. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz Mayakoba, L6 y el campo de golf El Camaleón es el dólar estadounidense, de Nilaya Properties, S.L. y el hotel Villa Magna, S.L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de "Utilidad cambiaria" y "Pérdida cambiaria".

Entidades del Grupo

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como sigue:

- Los activos y pasivos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho estado consolidado de situación financiera.
- Los ingresos y gastos reconocidos en el estado consolidado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones).
- Las cuentas de capital se convierten al tipo de cambio histórico.
- Las diferencias por conversión resultantes se reconocen en los otros resultados integrales.

Cuando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha del estado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico; las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

El crédito mercantil, los activos intangibles y los activos y pasivos a valor razonable que surgen de la adquisición de una operación en el extranjero se tratan como activos y pasivos de la operación en el extranjero y se traducen al tipo de cambio de cierre.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

b. ConsolidaciónSubsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Entidad tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Entidad y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que in-vierte.

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

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

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México, excepto Nilaya Properties, S. L. (antes Winfeel Invest, S. L.) y el hotel Villa Magna, S. L., que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2019	2018
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (Inalmex) *	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH)	Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero	100	100
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios administrativos	100	100
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Canalan Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Canalan Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	100

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2019	2018
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. (AHLM) **	Tenedora de acciones	100	100
Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) ***	Tenedora de acciones	100	100
Nilaya Properties, S.L. (Nilaya) ****	Tenedora de acciones	85.4	100

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L.

de C. V. Tenedora de acciones 100

* Propietaria del hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

** AHLM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Fairmont Mayakoba al 89.94% y Rosewood Mayakoba al 100%.

*** THGM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Andaz Mayakoba al 60% y Banyan Tree Mayakoba al 94.40% y del campo de golf El Camaleón al 100%.

**** Nilaya es una compañía tenedora de acciones del hotel Villa Magna al 100%.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

a. Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasivos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios.

La Entidad reconoce las participaciones no controladas en la entidad adquirida, ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controlada, en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

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

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gastos conforme se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable, reconociendo cualquier diferencia en el estado consolidado de resultados integrales.

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por la Entidad, se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

b. Reorganizaciones internas del Grupo

La Administración de la Entidad utiliza un método de reorganización de capitales para la contabilización de reorganizaciones internas del Grupo bajo control común. Los principios del método de reorganización de capitales son como sigue:

Los estados financieros de la compañía que absorbe incorporan de manera completa los resultados (incluyendo los periodos comparativos), independientemente de que la reorganización haya ocurrido en fechas intermedias durante el año. Esto refleja el punto de vista de que la transacción involucra dos entidades controladas por la misma parte controladora. En este sentido, las cifras utilizadas corresponden a los valores contables de la entidad existente, es decir, los estados financieros consolidados reflejan las cifras desde la perspectiva de la entidad controladora, así como el período sobre el cual dicha entidad absorbente ha tenido el control. Este método se basa sobre el principio de que no hay cambios económicos sustanciales, todo lo que implica es un cambio en la estructura del Grupo.

Con base en este método de reorganización de capitales, la generación de nuevos créditos mercantiles no es válida, por lo que cualquier diferencia entre el costo de la transacción de los valores contables sobre los activos netos es reconocida en los resultados acumulados dentro del capital contable.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

c. Activos financieros

i. Clasificación

La Entidad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición: aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la Entidad para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

La Entidad reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de negocios para la administración de esos activos.

ii. Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que la Entidad se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Entidad ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

iii. Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos de principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Entidad para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo a las cuales la Entidad clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en el rubro de otros ingresos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan por separado en el estado de resultados.
- Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados.

iv. Deterioro

La Entidad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que presta el Grupo, se aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

d. Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. La Entidad designa ciertos derivados como:

- Coberturas del valor razonable de activos o pasivos reconocidos o un compromiso firme (coberturas de valor razonable).
- Cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).
- Cobertura de una inversión neta en una operación en el extranjero (coberturas de inversión neta).

La Entidad documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. La Entidad también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los valores razonables de los diversos instrumentos financieros derivados utilizados con fines de cobertura se describen en la Nota 16. El valor razonable completo de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses; se clasifica como activo o pasivo circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses. Los derivados negociables se clasifican como activos o pasivos circulantes.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de "Otros ingresos y gastos".

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps de tasas de inte-rés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de "Costos finan-cieros". Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los acti-vos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce final-mente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pér-dida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

e. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cam-bios en su valor.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 incluye \$256,428 (\$263,793 en 2018) que están mantenidos para cumplir el servicio de la deuda. Estos depósitos están sujetos a restricciones de uso y, por lo tanto, no están disponibles para uso general por las otras entidades del Grupo.

f. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de ha-bitaciones y residencias, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presen-tan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circu-lantes. Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

g. Inventarios y costo de ventas

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación. Véase Nota 8.

h. Inventarios inmobiliarios

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejora-miento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el período de construcción se capitaliza.

Los terrenos que se desarrollarán en un período superior a doce meses se clasifican en el activo no circu-lante y se registran a su costo de adquisición, más los costos financieros incurridos durante el período de construcción.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 no se han capitalizado costos financieros.

Los inventarios inmobiliarios se dividen en dos grandes segmentos: terrenos en desarrollo o para desarro-llar y obras en proceso (mismos que incluyen residencias en construcción).

i. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios donde se ubican los hoteles y el campo de golf adquiridos en combinación de nego-cios se muestran a su valor razonable a la fecha de adquisición, con base en valuaciones realizadas por expertos independientes externos, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones pos-te-riores se realizan al costo de adquisición.

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histó-rico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corres-ponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Entidad y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo o valor revaluado del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las siguientes:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	30 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Equipo de cómputo 3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de "Otros ingresos y gastos".

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de com-binaciones de negocios, se contabilizan como una adquisición de activo y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transac-ción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

a. Pagos anticipados

Corresponden a pagos anticipados con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes o servicios que la Entidad recibirá en el desarrollo normal de sus operaciones futuras. Se reconocen inicialmente al monto de efectivo pagado, a partir de la fecha en que se hace el pago, siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales pagos fluyan hacia la Entidad.

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, éstos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados correspon-dan a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

b. Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios, y se reconoce separadamente del crédito mercantil, su costo será el valor razonable a la fecha de adquisición (que es considerado como su costo).

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de nego-cios se reconoce al costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

Las marcas y contratos de operación de los hoteles adquiridos a través de las combinaciones de negocios se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición. Estas tienen una vida útil definida y se regis-tran a su valor razonable menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas en su vida útil estimada de 19 años para el hotel Four Seasons, 20 años para los hote-les Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y 25 años para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba. En el caso del hotel Villa Magna la marca es de vida indefinida.

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contrapresta-ción transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razona-ble de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la partici-pación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de nego-cios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generado-ras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El valor en libros de la UGE que contiene el crédito mercantil se compara con el valor de recuperación, que es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta. Cualquier deterioro se reconoce como un gasto y no se reversa posteriormente.

Arrendamientos

La Entidad ha cambiado su política contable para los arrendamientos en los que es el arrendatario. La nueva política se describe a continuación:

A partir del 1 de enero de 2019, los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso por la Entidad.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utili-zando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Los importes que se espera sean pagaderos por la Entidad en garantía de valor residual;

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Precio de ejercicio de una opción de compra si la Entidad tiene certeza razonable de ejercer esa opción, y
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendamiento reflejan que la Entidad ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, la Entidad:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;
- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por la Entidad, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y
- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

La Entidad está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si la Entidad tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

Hasta el 31 de diciembre del 2018 los arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo donde la Entidad, como arrendatario, tenía sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, se clasificaron como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizaron al inicio del arrendamiento al valor razonable del bien arrendado o, si es inferior, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones de arrendamiento correspondientes, netas de los gastos financieros, se incluyeron en otras cuentas por pagar a corto y largo plazos. Cada pago de arrendamiento se asignó entre el pasivo y el costo financiero. Los costos financieros se cargan a resultados durante el periodo de arrendamiento con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo. Los inmuebles, mobiliario y equipo adquiridos en arrendamientos financieros se deprecian durante la vida útil del activo o durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento si no existe certeza razonable de que la Entidad obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento.

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad no se transfirieron a la Entidad como arrendatario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan a resultados bajo el método de línea recta durante el periodo del arrendamiento.

Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

c. Deterioro de activos no financieros

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil o activos intangibles que no están listos para ser utilizados, no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anuales de deterioro.

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

d. Capital contribuido

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

e. Pasivos financieros

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso, los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba. En la medida que no existe evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los gastos se capitalizan como pagos anticipados por servicios para obtener liquidez y se amortizan en el período del préstamo con el que se identifican.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o expiran.

f. Provisiones

Las provisiones para demandas legales se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

g. Beneficios a los empleados

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

La Entidad proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. La Entidad reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentre contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios definidos a largo plazo, el monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 17.

El costo por servicios presentes del plan de beneficios definidos se reconoce en el estado consolidado de resultados, salvo que se incluyan en el costo de un activo, y refleja el incremento en la obligación por beneficios definidos proveniente del servicio del empleado durante el año.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los costos de servicios pasados se reconocen en resultados. El costo de interés neto se calcula aplicando la tasa de descuento al saldo de la obligación por beneficios definidos. Este costo se incluye en el gasto por beneficios a empleados en el estado consolidado de resultados.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Pagos basados en acciones

Los beneficios de pagos basados en acciones se proporcionan a través de un plan de compensación, del cual son beneficiarios ciertos directivos, empleados y algunas empresas de servicios y cuya única condición de cumplimiento es la permanencia en el empleo/prestación de servicios en las fechas establecidas en el plan.

Bajo este esquema, la Entidad emitió la totalidad de las acciones al inicio del plan y por las que no se ha cumplido la condición de permanencia están depositadas en fideicomisos y son irrevocables inmediatamente en la fecha de cumplimiento. Estos fideicomisos cumplen con los criterios de consolidación de acuerdo con la NIIF 10 y se presentan como acciones en Tesorería en el capital contable.

El gasto correspondiente al plan, el cual está en función del valor razonable de las acciones a la fecha de concesión, se reconoce: a) de manera inmediata cuando ya no están sujetas a un periodo de irrevocabilidad y las acciones fueron liberadas, y b) sobre el periodo de irrevocabilidad que está en función de los periodos de permanencia establecidos en el plan. Por ambos conceptos hay un correspondiente incremento en el capital.

Cuando las acciones se pierden, debido a que el empleado no cumple con las condiciones de permanencia, las acciones se distribuyen entre los beneficiarios que continúan siendo sujetos al plan de compensación y se mantienen como acciones propias hasta el momento en que sean irrevocables.

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

La Entidad reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas de la Entidad después de ciertos ajustes. La Entidad reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 25.

h. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconoce un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, la Entidad determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a las devoluciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación.

i. Reconocimiento de ingresos

Renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación

Los ingresos por la prestación de servicios de renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen conforme se prestan estos y: a) el importe de los ingresos y costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y b) es probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.

La Entidad reconoce los ingresos por renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega ha ocurrido, la contra-prestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada.

Los ingresos por renta de habitaciones y residencias se reconocen a través del tiempo y los ingresos por alimentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen en un punto en el tiempo.

Desarrollo y venta residencias privadas de lujo

La Entidad desarrolla y vende propiedades residenciales. Los ingresos se reconocen cuando el control sobre la propiedad se transfiere al cliente. Las propiedades generalmente no tienen un uso alternativo para la Entidad debido a restricciones contractuales. Sin embargo, no surgen derechos de pago obligatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se reconocen en el momento en que el título legal es transferido al cliente.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los casos, la contra-prestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido.

Componente de financiamiento

La Entidad no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, la Entidad no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

j. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Entidad.

La Entidad ha aplicado las siguientes normas por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 "Arrendamientos". La Administración de la Entidad adoptó esta norma, determinando un incremento en los activos por derechos de uso de \$101,219 y un incremento en los pasivos por arrendamiento de \$99,029.

La Entidad ha adoptado la NIIF 16 "Arrendamientos" retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2019, pero no ha reexpresado la información comparativa para el periodo de presentación de informes de 2018 de acuerdo a lo permitido por las disposiciones específicas de transición de la norma. Por lo tanto, las reclasificaciones y los ajustes derivados de las nuevas reglas de arrendamiento se reconocen en el estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2019. Las nuevas políticas contables se revelan en la Nota 2m.

Al adoptar la NIIF 16 la Entidad reconoció pasivos por arrendamiento en relación con los arrendamientos que previamente habían sido clasificados como operativos bajo las disposiciones de la NIC 17 "Arrendamientos". Estos pasivos se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa incremental de financiamiento del arrendatario al 1 de enero de 2019. La tasa incremental de financiamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1 de enero de 2019 fue del 3.97%.

- Interpretación 23 "Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias". La Administración determinó que la adopción de esta interpretación no tuvo impacto en los montos reconocidos.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2019, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Entidad. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la Entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

k. Otros resultados integrales (ORI)

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjeras, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, las remediciones de la obligación por beneficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

- Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo:

- La utilidad o pérdida atribuible a la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.
- Entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina como sigue:

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las ganancias o pérdidas diluidas por acción ajustan las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad o pérdida por acción básica para tener en cuenta:

- El efecto después de impuestos a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.
- El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

m. Redondeo de saldos

Todos los importes revelados en los estados financieros y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos, en miles de dólares estadounidenses o en miles de euros, a menos que se especifique lo contrario.

- Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, sin modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso, los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba. En la medida que no existe evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los gastos se capitalizan como pagos anticipados por servicios para obtener liquidez y se amortizan en el período del préstamo con el que se identifican.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un período mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el período en el que se incurrían.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasivos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Entidad reconoce las participaciones no controladas en la entidad adquirida, ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controlada, en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

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

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gastos conforme se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable, reconociendo cualquier diferencia en el estado consolidado de resultados integrales.

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por la Entidad, se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasivos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios.

La Entidad reconoce las participaciones no controladas en la entidad adquirida, ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controlada, en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

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

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gastos conforme se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable, reconociendo cualquier diferencia en el estado consolidado de resultados integrales.

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por la Entidad, se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El valor en libros de la UGE que contiene el crédito mercantil se compara con el valor de recuperación,

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

que es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta. Cualquier deterioro se reconoce como un gasto y no se reversa posteriormente.

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconoce un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el con-table.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, la Entidad determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a las devoluciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios donde se ubican los hoteles y el campo de golf adquiridos en combinación de negocios se muestran a su valor razonable a la fecha de adquisición, con base en valuaciones realizadas por expertos independientes externos, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se realizan al costo de adquisición. Véase Nota 9.

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Entidad y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren. Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo o valor revaluado del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las siguientes:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	30 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de "Otros ingresos y gastos".

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como una adquisición de activo y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. La Entidad designa ciertos derivados como:

- Coberturas del valor razonable de activos o pasivos reconocidos o un compromiso firme (coberturas de valor razonable).
- Cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).
- Cobertura de una inversión neta en una operación en el extranjero (coberturas de inversión neta).

La Entidad documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. La Entidad también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los valores razonables de los diversos instrumentos financieros derivados utilizados con fines de cobertura se describen en la Nota 16. El valor razonable completo de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses; se clasifica como activo o pasivo circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses. Los derivados negociables se clasifican como activos o pasivos circulantes.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de "Otros ingresos y gastos".

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de "Costos financieros". Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo financiero, las

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 6.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 incluye \$256,428 (\$263,793 en 2018) que están mantenidos para cumplir el servicio de la deuda. Estos depósitos están sujetos a restricciones de uso y, por lo tanto, no están disponibles para uso general por las otras entidades del Grupo.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo:

- La utilidad o pérdida atribuible a la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.
- Entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina como sigue:

Las ganancias o pérdidas diluidas por acción ajustan las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad o pérdida por acción básica para tener en cuenta:

- El efecto después de impuestos a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.

El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Beneficios a los empleados

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

La Entidad proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. La Entidad reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentre contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios definidos a largo plazo, el monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados.

El costo por servicios presentes del plan de beneficios definidos se reconoce en el estado consolidado de resultados, salvo que se incluyan en el costo de un activo, y refleja el incremento en la obligación por beneficios definidos proveniente del servicio del empleado durante el año.

Los costos de servicios pasados se reconocen en resultados. El costo de interés neto se calcula aplicando la tasa de descuento al saldo de la obligación por beneficios definidos. Este costo se incluye en el gasto por beneficios a empleados en el estado consolidado de resultados.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Pagos basados en acciones

Los beneficios de pagos basados en acciones se proporcionan a través de un plan de compensación, del cual son beneficiarios ciertos directivos, empleados y algunas empresas de servicios y cuya única condición de cumplimiento es la permanencia en el empleo/prestación de servicios en las fechas establecidas en el plan.

Bajo este esquema, la Entidad emitió la totalidad de las acciones al inicio del plan y por las que no se ha cumplido la condición de permanencia están depositadas en fideicomisos y son irrevocables inmediatamente en la fecha de cumplimiento. Estos fideicomisos cumplen con los criterios de consolidación de acuerdo con la NIIF 10 y se presentan como acciones en Tesorería en el capital contable.

El gasto correspondiente al plan, el cual está en función del valor razonable de las acciones a la fecha de concesión, se reconoce: a) de manera inmediata cuando ya no están sujetas a un periodo de irrevocabilidad y las acciones fueron liberadas, y b) sobre el periodo de irrevocabilidad que está en función de los periodos de permanencia establecidos en el plan. Por ambos conceptos hay un correspondiente incremento en el capital.

Cuando las acciones se pierden, debido a que el empleado no cumple con las condiciones de permanencia, las acciones se distribuyen entre los beneficiarios que continúan siendo sujetos al plan de compensación y se mantienen como acciones propias hasta el momento en que sean irrevocables.

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

La Entidad reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas de la Entidad después de ciertos ajustes. La Entidad reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos de principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Entidad para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo a las cuales la Entidad clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en el rubro de otros ingresos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan por separado en el estado de resultados.
- Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pasivos financieros**Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados**

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso, los honorarios se diferirán hasta que el préstamo se reciba. En la medida que no existe evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los gastos se capitalizan como pagos anticipados por servicios para obtener liquidez y se amortizan en el período del préstamo con el que se identifican.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o expiran.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Conversión de monedas extranjeras**Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz Mayakoba, L6 y el campo de golf El Camaleón es el dólar estadounidense, de Nilaya Properties, S.L. y el hotel Villa Magna, S.L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de "Utilidad cambiaria" y "Pérdida cambiaria".

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El valor en libros de la UGE que contiene el crédito mercantil se compara con el valor de recuperación, que es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta. Cualquier deterioro se reconoce como un gasto y no se reversa posteriormente.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. La Entidad designa ciertos derivados como:

- Coberturas del valor razonable de activos o pasivos reconocidos o un compromiso firme (coberturas de valor razonable).
- Cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).
- Cobertura de una inversión neta en una operación en el extranjero (coberturas de inversión neta).

La Entidad documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. La Entidad también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los valores razonables de los diversos instrumentos financieros derivados utilizados con fines de cobertura se describen en la Nota 16. El valor razonable completo de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses; se clasifica como activo o pasivo circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

Los derivados negociables se clasifican como activos o pasivos circulantes.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de "Otros ingresos y gastos".

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de "Costos financieros". Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Deterioro

La Entidad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que presta el Grupo, se aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconoce un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el capital contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, la Entidad determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a las devoluciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios, y se reconoce separadamente del crédito mercantil, su costo será el valor razonable a la fecha de adquisición (que es considerado como su costo).

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconoce al costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

Las marcas y contratos de operación de los hoteles adquiridos a través de las combinaciones de negocios se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición. Estas tienen una vida útil definida y se registran a su valor razonable menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas en su vida útil estimada de 19 años para el hotel Four Seasons, 20 años para los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y 25 años para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba. En el caso del hotel Villa Magna la marca es de vida indefinida.

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El valor en libros de la UGE que contiene el crédito mercantil se compara con el valor de recuperación, que es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta. Cualquier deterioro se reconoce como un gasto y no se reversa posteriormente.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Capital contribuido

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Arrendamientos

La Entidad ha cambiado su política contable para los arrendamientos en los que es el arrendatario. La nueva política se describe a continuación:

A partir del 1 de enero de 2019, los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso por la Entidad.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Los importes que se espera sean pagaderos por la Entidad en garantía de valor residual;
- Precio de ejercicio de una opción de compra si la Entidad tiene certeza razonable de ejercer esa opción, y
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendatario reflejan que la Entidad ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, la Entidad:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;
- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por la Entidad, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y
- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

La Entidad está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si la Entidad tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

Hasta el 31 de diciembre del 2018 los arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo donde la Entidad, como arrendatario, tenía sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, se clasificaron como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizaron al inicio del arrendamiento al valor razonable del bien arrendado o, si es inferior, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones de arrendamiento correspondientes, netas de los gastos financieros, se incluyeron en otras cuentas por pagar a corto y largo plazos. Cada pago de arrendamiento se asignó entre el pasivo y el costo financiero. Los costos financieros se cargan a resultados durante el periodo de arrendamiento con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo. Los inmuebles, mobiliario y equipo adquiridos en arrendamientos financieros se deprecian durante la vida útil del activo o durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento si no existe certeza razonable de que la Entidad obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento.

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad no se transfirieron a la Entidad como arrendatario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan a resultados bajo el método de línea recta durante el periodo del arrendamiento.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pasivos financieros**Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados**

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso, los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba. En la medida que no existe evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los gastos se capitalizan como pagos anticipados por servicios para obtener liquidez y se amortizan en el período del préstamo con el que se identifican.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o expiran.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios donde se ubican los hoteles y el campo de golf adquiridos en combinación de negocios se muestran a su valor razonable a la fecha de adquisición, con base en valuaciones realizadas por expertos independientes externos, menos la depreciación acumulada de los edificios.

Las inversiones posteriores se realizan al costo de adquisición. Véase Nota 9.

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Entidad y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo o valor revaluado del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las siguientes:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	30 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de "Otros ingresos y gastos".

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de com-binaciones de negocios, se contabilizan como una adquisición de activo y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transac-ción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Provisiones

Las provisiones para demandas legales se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para can-celar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mer-cado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Reconocimiento de ingresos

Renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación

Los ingresos por la prestación de servicios de renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen conforme se prestan estos y: a) el importe de los ingresos y costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y b) es probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la pres-tación del servicio.

La Entidad reconoce los ingresos por renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros de-par-tamentos de operación cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega ha ocurrido, la contra-prestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada.

Los ingresos por renta de habitaciones y residencias se reconocen a través del tiempo y los ingresos por ali-mentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen en un punto en el tiempo.

Desarrollo y venta residencias privadas de lujo

La Entidad desarrolla y vende propiedades residenciales. Los ingresos se reconocen cuando el control so-bre la propiedad se transfiere al cliente. Las propiedades generalmente no tienen un uso alternativo para la Entidad debido a restricciones contractuales. Sin embargo, no surgen derechos de pago obligatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se reconocen en el momento en que el título legal es transferido al cliente.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los casos, la con-traprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido.

Componente de financiamiento

La Entidad no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, la Entidad no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 incluye \$256,428 (\$263,793 en 2018) que están mantenidos para cumplir el servicio de la deuda. Estos depósitos están sujetos a restricciones de uso y, por lo tanto, no están disponibles para uso general por las otras entidades del Grupo.

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Pagos basados en acciones

Los beneficios de pagos basados en acciones se proporcionan a través de un plan de compensación, del cual son beneficiarios ciertos directivos, empleados y algunas empresas de servicios y cuya única condición de cumplimiento es la permanencia en el empleo/prestación de servicios en las fechas establecidas en el plan.

Bajo este esquema, la Entidad emitió la totalidad de las acciones al inicio del plan y por las que no se ha cumplido la condición de permanencia están depositadas en fideicomisos y son irrevocables inmediatamente en la fecha de cumplimiento. Estos fideicomisos cumplen con los criterios de consolidación de acuerdo con la NIIF 10 y se presentan como acciones en Tesorería en el capital contable.

El gasto correspondiente al plan, el cual está en función del valor razonable de las acciones a la fecha de concesión, se reconoce: a) de manera inmediata cuando ya no están sujetas a un periodo de irrevocabilidad y las acciones fueron liberadas, y b) sobre el periodo de irrevocabilidad que está en función de los periodos de permanencia establecidos en el plan. Por ambos conceptos hay un correspondiente incremento en el capital.

Cuando las acciones se pierden, debido a que el empleado no cumple con las condiciones de permanencia, las acciones se distribuyen entre los beneficiarios que continúan siendo sujetos al plan de compensación y se mantienen como acciones propias hasta el momento en que sean irrevocables.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Entidad tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Entidad y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México, excepto Nilaya Properties, S. L. (antes Winfeel Invest, S. L.) y el hotel Villa Magna, S. L., que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2019	2018
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (Inalmex) *	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH)	Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero	100	100
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios administrativos	100	100
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Canalan Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Canalan Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	100

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2019	2018
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. (AHLM) **	Tenedora de acciones	100	100
Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) ***	Tenedora de acciones	100	100
Nilaya Properties, S.L. (Nilaya) ****	Tenedora de acciones	85.4	100
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C. V.	Tenedora de acciones	100	

* Propietaria del hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

** AHLM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Fairmont Mayakoba al 89.94% y Rosewood Mayakoba al 100%.

*** THGM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Andaz Mayakoba al 60% y Banyan Tree Mayakoba al 94.40% y del campo de golf El Camaleón al 100%.

**** Nilaya es una compañía tenedora de acciones del hotel Villa Magna al 100%.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones y residencias, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Entidad.

La Entidad ha aplicado las siguientes normas por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 "Arrendamientos". La Administración de la Entidad adoptó esta norma, determinando un incremento en los activos por derechos de uso de \$101,219 y un incremento en los pasivos por arrendamiento de \$99,029.

La Entidad ha adoptado la NIIF 16 "Arrendamientos" retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2019, pero no ha reexpresado la información comparativa para el periodo de presentación de informes de 2018 de acuerdo a lo permitido por las disposiciones específicas de transición de la norma. Por lo tanto, las reclasificaciones y los ajustes derivados de las nuevas reglas de arrendamiento se reconocen en el estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2019. Las nuevas políticas contables se revelan en la Nota 2m.

Al adoptar la NIIF 16 la Entidad reconoció pasivos por arrendamiento en relación con los arrendamientos que previamente habían sido clasificados como operativos bajo las disposiciones de la NIC 17 "Arrendamientos". Estos pasivos se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa incremental de financiamiento del arrendatario al 1 de enero de 2019. La tasa incremental de financiamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1 de enero de 2019 fue del 3.97%.

- Interpretación 23 "Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias". La Administración determinó que la adopción de esta interpretación no tuvo impacto en los montos reconocidos.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2019, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Entidad. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la Entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

Clave de Cotización: **RLH**

Trimestre: **4** Año: **2019**

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad o RLH) es una sociedad controlada de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V. (Actur), ambas subsidiarias de Rasa Land Investors Plc. Fue constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años. La Entidad ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

La Entidad es tenedora de acciones de un grupo de empresas, cuya actividad principal es la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y de playa dentro del segmento alto.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

El 30 de octubre de 2019, RLH Properties, S.A.B. de C.V. informó mediante evento relevante que, Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. ("Actur"), accionista de la sociedad con una participación del 21.15%, había recibido una oferta para vender la totalidad de sus acciones en RLH. Posteriormente, a través de nuevo evento relevante del 4 de diciembre de 2019, se dio a conocer al público inversionista que RLH fue informada del acuerdo para vender la totalidad de las acciones de Actur y que dicha transacción estaba sujeta, entre otras condiciones, a la obtención de: (i) la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica y (ii) las correspondientes aprobaciones corporativa de RLH. Asimismo, tanto el Consejo de Administración de la Sociedad, durante la sesión del 9 de diciembre de 2019, como la Asamblea de Accionistas celebrada el 11 de diciembre del 2019, aprobaron: (i) la venta de la totalidad de las acciones de ACTUR, y (ii) la aceleración del periodo de vesting y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones relacionadas al Plan de Compensación. Como consecuencia de los eventos relevantes descritos anteriormente, el 9 de diciembre de 2019, RLH comunicó que, de manera unilateral y voluntaria, los señores Borja Escalada, Director General y miembro del Consejo de Administración, Diego Laresgoiti, Director de Relaciones con Inversionistas, y Francis Muuls, Director de Operaciones, han asumido un compromiso con RLH para no vender sus acciones de la sociedad antes del 15 de enero de 2021.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Clave de Cotización: **RLH**

Trimestre: **4** Año: **2019**

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0
