

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	29
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	31
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	33
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	34
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	36
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	38
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	42
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	46
[700002] Datos informativos del estado de resultados	47
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	48
[800001] Anexo - Desglose de créditos	49
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	51
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	52
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	53
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	60
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	64
[800500] Notas - Lista de notas.....	65
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	84
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	91

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

NA

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

Al 31 de marzo de 2019, RLH cuenta con 11 componentes de negocio en el segmento de mercado alto que totalizan aprox. 1,501 cuartos hoteleros (1,266 en operación y aprox. 235 en desarrollo), aprox. 239 residencias full ownership y 168 unidades fraccionales ambas con marca hotelera, 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. 235 cuartos, 239 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):

- Hotel One&Only Mandarin (108 cuartos): Este hotel se encuentra en la etapa de construcción con su apertura estimada para el cuarto trimestre del 2019.

- 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 (aprox. 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 que se encuentran en pleno proceso de comercialización y construcción. Rosewood Residences considera el desarrollo y comercialización de 33 residencias.

Respecto al desempeño de nuestro portafolio:

-El EBITDA de los Activos Estabilizados en el primer trimestre 2019 se situó en Ps. \$418.7 millones (Usd. \$21.8 millones), registrando un aumento del 5.1% en moneda local y del 2.2% en dólares americanos respecto al mismo periodo del 2018, debido principalmente a la incorporación del hotel Villa Magna a la cartera de RLH Properties y al propio desempeño de este y al excelente desempeño del hotel Four Seasons Ciudad de México, lo cual permitió mitigar el moderado decrecimiento de los Activos Estabilizados de Mayakoba. El EBITDA Neto de Fondo de Reserva, se situó en Ps.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$383.7 millones (Usd. 20.0 millones), representando un incremento del 6.0% en moneda local y del 3.1% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

·El EBITDA de los Activos en Operación en el primer trimestre de 2019 se situó en Ps. \$450.8 millones (Usd. \$23.5 millones), registrando un aumento del 8.1% en moneda local y del 5.2% en dólares americanos respecto al mismo periodo de 2018, impulsado por el mejor desempeño del hotel Andaz Mayakoba, dando continuidad a la tendencia presentada durante el año anterior. El EBITDA Neto de Fondo de Reserva, se situó en Ps. \$411.8 millones (Usd. \$21.4 millones), representando un incremento del 8.9% en moneda local y del 5.9% 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. Tal como se describe más adelante, RLH cuenta con el respaldo de su accionista Actur y cuenta con un derecho de preferencia para adquirir terrenos hoteleros desarrollados por Actur. Asimismo, se espera que los criterios de inversión para las últimas fases de desarrollo de Actur y RLH estén alineados.
- 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.
- 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.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 Mandarin 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 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;
- 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 y a la Riviera Nayarit;
- 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 y a la Riviera Nayarit, 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, la cantidad de viajeros a la Ciudad de México, a la Riviera Maya y a la Riviera Nayarit, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México, en la Riviera Maya o en la Riviera Nayarit;
- 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, 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 y de los Hoteles Mayakoba;

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal, ambiental, laboral y de uso de suelo en México, 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.

Los cambios en cualquiera de estas condiciones podrían afectar en forma adversa los niveles de ocupación del Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba, las tarifas de las habitaciones del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba o la situación financiera y los resultados de operación de Inalmex, de los vehículos propietarios de los Hoteles Mayakoba y 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 y de los Hoteles Mayakoba. En caso de terminación de los contratos de operación del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba o de suspensión total o parcial de las operaciones del Hotel Four Seasons o de los Hoteles Mayakoba 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 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 del Hotel Four Seasons o de los Hoteles Mayakoba. 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. 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, 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 (se incorpora por referencia el contenido de la Sección 15).

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 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 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. 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 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.

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, 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 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 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 bancarrota en contra de las mismas.

No podemos asegurar que nuestras tarifas y la demanda de cuartos del Hotel Four Seasons 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 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

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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, 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.

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 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 múltiplos 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, (se incorpora por referencia el contenido de la Sección 25).

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 el Hotel Four Seasons y en los hoteles del Entorno Mayakoba, 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

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:

- 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.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Renovación de contratos celebrados con operadores. (se incorpora por referencia el contenido de la Sección 15).

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 a 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 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 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.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 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 hubiéremos 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:

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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.

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;

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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.

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

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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.

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;

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 Mandarina, 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 Mandarina, 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 Mandarina, 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 Mandarina 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 Mandarina 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 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 Mandarina 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 Mandarina 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 Mandarina 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;

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 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.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, por ejemplo, el virus del Zika, 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 Zika identificados en Latinoamérica en el 2016, la Organización Mundial de la Salud declaró un estado de emergencia de salud pública de interés internacional. El Zika es una enfermedad causada por un virus que es principalmente transmitido por un mosquito, en países con climas tropicales incluyendo el Caribe, Centro América y Sudamérica, entre ellos, México. La Compañía no puede asegurar que brotes del virus del Zika u otras enfermedades relacionadas, o la percepción de los mismos, no tengan un efecto adverso futuro en las operaciones de la Compañía.

El derecho de preferencia que Actur nos otorgó para adquirir lotes hoteleros y/u hoteles, podría no ser ejercido si en la fecha de ejercicio no se tienen los recursos necesarios.

Actur nos otorgó un derecho de preferencia a ser ejercido durante un plazo de 7 años contados a partir del 16 de octubre de 2015, en virtud del cual tenemos el derecho de preferencia para el desarrollo y/o adquisición de hoteles y/o lotes hoteleros en los proyectos ubicados en los Estados de Jalisco y Nayarit, conocidos como "Xala" y "Mandarina". En lo que respecta al proyecto "Mandarina" este derecho de preferencia ya se ejerció en el último aumento de capital de fecha 02 de marzo de 2018, sin embargo, en caso de que no estemos en posibilidad de ejercer ese derecho y adquirir los lotes hoteleros dentro del proyecto "Xala", nuestro crecimiento y resultados financieros y de operación podrían verse afectados. Asimismo, en caso de que Actur tenga una participación en nuestro capital social, menor al 10%, dicho derecho dejará de ser válido.

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 Entero Mayakoba están sujetas al cumplimiento de regulación en materia ambiental que tiende a ser más estricta.

Las operaciones del Entero 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 implementarse cambios regulatorios que conlleven la necesidad de hacer erogaciones sustantivas de capital para asegurar el cumplimiento ambiental del Entero, 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 Entero 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.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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%. Por otro lado, al peso frente al dólar mostró un comportamiento sin cambio al cierre del 2018, aunque con volatilidad importante durante el año llegando a depreciar hasta un 5.4% a mediados de 2018.

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.

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 desiciones 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 Rajoy y al frente del Gobierno y, ya en los últimos compases, por unas elecciones en Andalucía que volvieron a modificar el tablero electoral. Han sido los tres grandes asuntos de 2018 y que marcarán sin duda el devenir de 2019.

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

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 8 de noviembre de 2016 se llevaron a cabo elecciones presidenciales en Estados Unidos cuyo resultado implicó un cambio de administración. No podemos garantizar o predecir la forma de que su presidente electo y su administración seguira 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.

Con efectos a partir del 1 de enero de 2014, se implementó en México una reforma fiscal integral cuyo objetivo fue el de incrementar la recaudación fiscal. Las personas físicas y morales se vieron afectadas en virtud de dicha reforma puesto que es posible que se incrementen los costos de producción y que se reduzca el poder adquisitivo y la demanda de productos. Entre otras reformas, el Impuesto al Valor Agregado subió de 11% a 16% en zonas fronterizas, el impuesto sobre la renta se incrementó para aquellas personas físicas con salarios mayores a \$750,000 anuales, la retención de impuestos sobre dividendos y ganancias de capital por la venta de acciones colocadas en mercados reconocidos de y a mexicanos y extranjeros se estableció en 10% y el impuesto especial a tasa única y el impuesto a los depósitos en efectivo fueron eliminados. Estas reformas pudieran afectar de manera negativa nuestra posición financiera. No podemos anticipar las afectaciones indirectas que tendrá esta reforma ni las directas e indirectas que tendrán reformas posteriores a nuestra compañía. La creación de nuevos impuestos o el incremento de impuestos relacionados con la industria hotelera podrían tener un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera y resultados de la operación.

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

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

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 al Dólar y el Euro, un mismo nivel de ventas en Dólares y/o Euro 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.

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

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 desean, 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;

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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
- 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.

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 cambiarías 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.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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.

Riesgo relacionado con la adopción de la nueva Norma de Arrendamientos IFRS 16.

Los inversionistas deben considerar dentro del análisis de nuestra información financiera los efectos que pueden surgir derivados de la adopción de IFRS 16 a partir del 1 de enero de 2019, toda vez que esta norma, elimina la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos de la IAS 17 y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por "derecho de uso" en la mayoría de los arrendamientos, cambiando la posición financiera de la emisora. En este sentido, la administración, de acuerdo a su análisis, estima que el efecto del reconocimiento de la nueva norma tendrá un incremento en los activos por derechos de uso de Ps. \$69,566 miles y un incremento en los pasivos por arrendamiento de Ps. \$67,376 miles.

Estas estimaciones podrían cambiar con base en algunas consideraciones que pudieran variar durante el siguiente ejercicio.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

·El EBITDA alcanzó la cifra del Ps. \$418.7 millones (Usd. \$21.8 millones) registrando un aumento del 5.1% en moneda local y del 2.2% en dólares americanos respecto al primer trimestre de 2018.

·El EBITDA Neto de Fondo de Reserva, se situó en Ps. \$383.7 millones (Usd. \$20.0 millones), representando un incremento del 6.0% en moneda local y del 3.1% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

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

Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de marzo de 2019 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de Ps. \$3,407.5 millones frente a Ps. \$3,303.8 millones al 31 de diciembre de 2018; el incremento de Ps. \$103.7 millones se debe principalmente por el: el aumento de capital social y prima en suscripción de acciones de la participación no controladora por Ps. \$440.5 millones y los anticipos de clientes recibidos por Ps. \$56.3 millones; compensada parcialmente por adquisiciones de activo fijo e inversión en obras en proceso por Ps. \$273 millones y el pago de préstamos bancarios de Ps. \$104.5 millones.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar tienen un incremento de Ps. \$118.5 millones respecto al 31 de diciembre de 2018, originado principalmente por la estacionalidad del negocio en el Entorno Mayakoba.

Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas al 31 de marzo de 2019 mantienen un saldo de Ps. \$286.5 millones, integrado principalmente por los derechos de cobro de Fairmont Heritage Place Residences, los cuales se clasifican en el corto y largo plazo de acuerdo con el plan de comercialización de las residencias.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas al 31 de marzo de 2019 muestran un saldo de Ps. \$221.1 millones, correspondiente al pago del terreno del proyecto residencial de Mandarin.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de marzo de 2019 el rubro de activos fijos tuvo una disminución neta de Ps. \$72.1 millones con respecto al 31 de diciembre de 2018, la disminución neta se compone de: el efecto de conversión negativo neto obtenido por la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por Ps. \$234.7 millones, ya que la moneda funcional del entorno Mayakoba son dólares americanos y la de Villa magna está denominada en Euros y la depreciación del periodo por Ps. \$110.4 millones; compensados parcialmente por la adquisición de adiciones de activo fijo y obras en proceso por Ps. \$273.0 millones.

El rubro de crédito mercantil muestra una disminución de Ps. \$30.9 millones debido al efecto por conversión derivado de la apreciación del peso frente al euro.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Respecto al rubro de intangibles y otros activos muestra un aumento de Ps. \$29.1 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 Ps. \$69.6 millones compensado por el efecto de conversión y la amortización del periodo por Ps. \$40.4 millones.

Deuda bancaria total y neta

Al 31 de marzo de 2019 la deuda total del grupo asciende a Ps. \$6,678.5 millones mostrando una disminución de Ps. \$283.9 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2018, dicha disminución se debe principalmente: (i) al pago de capital de los préstamos bancarios por Ps. \$104.5 millones y (ii) la apreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo de 1.54% y 3.33%, respectivamente.

La deuda neta al 31 de marzo de 2019 asciende a Ps \$3,271.0 millones.

Impuestos diferidos

El pasivo por impuesto diferido neto muestra un aumento de Ps. \$84.6 millones debido a los efectos de las partidas temporales del periodo, compensado parcialmente por la apreciación del peso frente al dólar y el euro disminuyendo el valor de los activos fijos en moneda extranjera.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de marzo de 2019 los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios se presentaron a su valor razonable, lo cual significó reconocer una disminución neta entre activos y pasivos por un importe de Ps. \$10.9 millones cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

Capital contable

El incremento en el capital contable se debe principalmente a: (i) el aumento de capital social y prima en suscripción de la participación no controladora por Ps. \$440.5 millones, compensado parcialmente por (ii) la pérdida neta del periodo por Ps. \$85.3 millones y (iii) el resultado neto del efecto de conversión y coberturas de flujo de efectivo por Ps. \$175.2 millones.

Gobierno Corporativo

El 30 de abril de 2019, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al cierre del trimestre concluido al 31 de marzo de 2019, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Control interno [bloque de texto]

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.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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: 1 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 2019-03-31
---	--------------------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2019-03-31
--	------------

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:	1
----------------------	---

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: **1** 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: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,407,471,000	3,303,781,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,210,960,000	1,058,749,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	80,360,000	73,182,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	1,222,908,000	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	5,921,699,000	5,605,949,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	5,921,699,000	5,605,949,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	249,161,000	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	16,682,841,000	16,754,877,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	1,020,442,000	1,050,431,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	829,656,000	800,510,000
Activos por impuestos diferidos	174,023,000	212,708,000
Otros activos no financieros no circulantes	38,629,000	45,962,000
Total de activos no circulantes	19,763,811,000	19,886,612,000
Total de activos	25,685,510,000	25,492,561,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,511,281,000	1,436,432,000
Impuestos por pagar a corto plazo	32,206,000	58,701,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	344,668,000	358,082,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	726,383,000	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	2,625,259,000	2,544,228,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,625,259,000	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	6,333,799,000	6,604,276,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	62,947,000	24,741,000
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	81,758,000	24,313,000
Total provisiones a largo plazo	81,758,000	24,313,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,751,983,000	1,706,108,000
Total de pasivos a Largo plazo	8,230,487,000	8,359,438,000
Total pasivos	10,855,746,000	10,903,666,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	7,963,286,000	7,963,286,000
Prima en emisión de acciones	6,463,623,000	6,463,623,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(716,861,000)	(635,247,000)
Otros resultados integrales acumulados	(42,393,000)	52,971,000
Total de la participación controladora	13,667,655,000	13,844,633,000
Participación no controladora	1,162,109,000	744,262,000
Total de capital contable	14,829,764,000	14,588,895,000
Total de capital contable y pasivos	25,685,510,000	25,492,561,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 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 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	1,344,538,000	1,157,867,000
Costo de ventas	0	0
Utilidad bruta	1,344,538,000	1,157,867,000
Gastos de venta	455,632,000	373,456,000
Gastos de administración	751,554,000	1,231,314,000
Otros ingresos	2,580,000	0
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	139,932,000	(446,903,000)
Ingresos financieros	84,868,000	120,368,000
Gastos financieros	231,794,000	208,540,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(6,994,000)	(535,075,000)
Impuestos a la utilidad	78,299,000	35,707,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(85,293,000)	(570,782,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(85,293,000)	(570,782,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(81,614,000)	(627,776,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(3,679,000)	56,994,000
Utilidad por acción [bloque de texto]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.09	0.99
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.09	0.99
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.01	0.01
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.01	0.01

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 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 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(85,293,000)	(570,782,000)
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
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	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
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	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	(164,272,000)	(504,952,000)
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(164,272,000)	(504,952,000)
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
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	(10,886,000)	18,072,000
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	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
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	(10,886,000)	18,072,000
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
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	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
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-03-31
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	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
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	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
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(175,158,000)	(486,880,000)
Total otro resultado integral	(175,158,000)	(486,880,000)
Resultado integral total	(260,451,000)	(1,057,662,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(234,107,000)	(1,060,591,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(26,344,000)	2,929,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 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 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(85,293,000)	(570,782,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	78,299,000	35,707,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	83,523,000	45,459,000
+ Gastos de depreciación y amortización	121,161,000	118,147,000
+ 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	(12,379,000)	(89,194,000)
+ Pagos basados en acciones	79,462,000	584,320,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(59,849,000)	396,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(118,548,000)	(19,869,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(30,666,000)	(30,314,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	18,485,000	(548,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	78,869,000	(89,503,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ 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)	238,357,000	554,601,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	153,064,000	(16,181,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	26,495,000	18,677,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	126,569,000	(34,858,000)
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	0
+ 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: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-03-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	273,007,000	192,993,000
+ 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	0
- 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	12,198,000	9,441,000
+ (-) 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	(260,809,000)	(183,552,000)
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	440,525,000	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	0	3,531,679,000
+ 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	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	(104,454,000)	(103,787,000)
- Reembolsos de préstamos	0	0
- 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	90,309,000	50,934,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	245,762,000	3,376,958,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	111,522,000	3,158,548,000
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	(7,832,000)	(2,320,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	103,690,000	3,156,228,000
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	3,407,471,000	6,786,226,000

[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	(81,614,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(141,607,000)	(10,886,000)	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(81,614,000)	0	(141,607,000)	(10,886,000)	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	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	0	0	0	(81,614,000)	0	(141,607,000)	(10,886,000)	0	0
Capital contable al final del periodo	7,963,286,000	6,463,623,000	0	(716,861,000)	0	504,725,000	25,834,000	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	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	57,129,000	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	57,129,000	0	0	0

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(430,011,000)	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	(81,614,000)	(3,679,000)	(85,293,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	(152,493,000)	(152,493,000)	(22,665,000)	(175,158,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(152,493,000)	(234,107,000)	(26,344,000)	(260,451,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0
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	444,191,000	444,191,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	57,129,000	57,129,000	0	57,129,000
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	(95,364,000)	(176,978,000)	417,847,000	240,869,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(142,941,000)	(42,393,000)	13,667,655,000	1,162,109,000	14,829,764,000

[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	(627,776,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(450,887,000)	18,072,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(627,776,000)	0	(450,887,000)	18,072,000	0	0
Aumento de capital social	2,806,494,000	2,900,040,000	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	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	2,806,494,000	2,900,040,000	0	(627,776,000)	0	(450,887,000)	18,072,000	0	0
Capital contable al final del periodo	7,781,806,000	6,276,090,000	0	(769,636,000)	0	(115,885,000)	33,430,000	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
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0
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	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	(794,547,000)	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	(794,547,000)	0	0	0	0

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(794,547,000)	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---------------	---	---	---	---

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 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	(627,776,000)	56,994,000	(570,782,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	(432,815,000)	(432,815,000)	(54,065,000)	(486,880,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(432,815,000)	(1,060,591,000)	2,929,000	(1,057,662,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	5,706,534,000	0	5,706,534,000
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	0	0	0	0
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	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	(794,547,000)	(794,547,000)	0	(794,547,000)
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	(1,227,362,000)	3,851,396,000	2,929,000	3,854,325,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(142,941,000)	(1,019,943,000)	12,268,317,000	770,082,000	13,038,399,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	7,963,286,000	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	3,047	3,622
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	884,809,570	884,809,570
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	245,845,000	263,793,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	121,161,000	118,147,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2018-04-01 - 2019-03-31	MXN 2017-04-01 - 2018-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	3,984,554,000	3,323,560,000
Utilidad (pérdida) de operación	17,114,000	59,139,000
Utilidad (pérdida) neta	(289,307,000)	(213,576,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(177,589,000)	(539,117,000)
Depreciación y amortización operativa	410,106,000	417,995,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[80001] 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, SA	SI	2018-06-25	2025-11-24	Libor 3M + 2.5%							17,118,000	23,664,000	66,400,000	63,124,000	69,652,000	895,199,000
Sabadell, SA	SI	2018-11-28	2028-11-29	Libor 3M + 2.4%							8,294,000	4,097,000	15,322,000	19,305,000	25,308,000	451,569,000
BBVA Bancomer, SA	SI	2018-11-28	2028-11-29	Libor 3M + 2.4%							8,294,000	4,097,000	15,322,000	19,305,000	25,308,000	451,569,000
Caixabank, S.A.	SI	2016-09-21	2025-03-20	Libor 3M + 2.5%							83,199,000	29,123,000	111,931,000	123,202,000	129,146,000	826,597,000
Caixabank SA	SI	2018-05-09	2030-05-30	Libor 3M + 2.4%							20,117,000	8,053,000	31,000,000	31,106,000	31,222,000	252,932,000
Bancomext S.N.C.	NO	2017-12-15	2019-04-26	TIE 91 Días + 2.25%											109,240,000	96,422,000
Caixabank, SA.	SI	2018-03-01	2033-03-01	Eurolibor + 2.15%							46,655,000	58,560,000	101,634,000	106,327,000		1,261,293,000
Bancomext SNC	NO	2015-07-15	2032-07-23	Libor 3M + 4.5%							23,255,000	10,142,000	69,874,000	51,355,000	55,231,000	827,904,000
TOTAL					0	0	0	0	0	0	206,932,000	137,736,000	411,483,000	413,724,000	445,107,000	5,063,485,000
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	206,932,000	137,736,000	411,483,000	413,724,000	445,107,000	5,063,485,000
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																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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]	
Proveedores [sinopsis]																	
Proveedores																	
PROVEEDORES	NO	2019-04-30	2019-04-30		283,054,000												
TOTAL					283,054,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																	
TOTAL					283,054,000	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					283,054,000	0	0	0	0	0	206,932,000	137,736,000	411,483,000	413,724,000	445,107,000	5,063,485,000	

[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	160,326,000	3,107,012,000	4,643,000	101,013,000	3,208,025,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	160,326,000	3,107,012,000	4,643,000	101,013,000	3,208,025,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	40,436,000	783,635,000	10,645,000	231,590,000	1,015,225,000
Pasivo monetario no circulante	245,381,000	4,755,305	73,607,000	1,601,402,000	1,606,157,305
Total pasivo monetario	285,817,000	788,390,305	84,252,000	1,832,992,000	2,621,382,305
Monetario activo (pasivo) neto	(125,491,000)	2,318,621,695	(79,609,000)	(1,731,979,000)	586,642,695

[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	1,185,109,000	0	159,429,000	1,344,538,000
TODAS	TODOS	1,185,109,000	0	159,429,000	1,344,538,000

[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.

<u>Instrumento</u>	<u>Compañía</u>	<u>Monto</u>	<u>Tasa fija</u>	<u>Tasa variable</u>	<u>Vencimiento</u>
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai	Dls. 7,140	3.02%	USD Libor 3M	Mayo de 2027
Swap de tasa de interés	Islas de Mayakoba	41,250	2.99%	USD Libor 3M	Junio de 2027
Swap de tasa de interés	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	63,000	1.32%	USD Libor 3M	Marzo de 2022
Swap de tasa de interés	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	8,268	3.14%	USD Libor 3M	Marzo de 2025
Swap de tasa de interés	Inalmex	15,496	3.03%	USD Libor 3M	Noviembre de 2025
Swap de tasa de interés	Inalmex	36,000	2.32%	USD Libor 3M	Noviembre de 2023
Swap de tasa de interés	Hotel Villa Magna	28,475	0.89%	EURO Libor 6M	Marzo de 2025
Swap de tasa de interés	Hotel Villa Magna	34,121	0.91%	EURO Libor 6M	Marzo de 2033
Swap de tasa de interés	Hotel Villa Magna	7,283	1.41%	EURO Libor 6M	Marzo de 2033

La contratación de los instrumentos derivados de cobertura de tasa de interés se deriva de cada uno de los contratos de crédito que mantiene sus subsidiarias con las instituciones financieras. Las contrataciones de estos instrumentos han sido aprobadas por la Dirección de Finanzas, la Dirección General, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración.

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.

Para las entidades con moneda funcional el peso, si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado en el periodo se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$14,655 y \$19,655 al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre 2018, respectivamente.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Para las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense, si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente Dls. \$5,518 y Dls. \$6,010 al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Para la entidad con moneda funcional el euro, si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de \$86,599 al 31 de marzo de 2019.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

	<u>31 de marzo de 2019</u>		<u>31 de diciembre de 2018</u>	
	<u>Euros</u>	<u>Dólares</u>	<u>Euros</u>	<u>Dólares</u>
Activos	4,643	160,326	10,434	148,572
Pasivos	<u>(84,252)</u>	<u>(285,817)</u>	<u>(87,064)</u>	<u>(288,735)</u>
Posición neta	<u>(79,609)</u>	<u>(125,491)</u>	<u>(76,630)</u>	<u>(140,163)</u>

i. Riesgo de precios

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

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 marzo de 2019 y al 31 de diciembre 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:

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Más de dos años	Total
Al 31 de marzo de 2019					
Préstamos bancarios	\$ 104,029	\$ 240,639	\$ 314,803	\$ 6,018,996	\$ 6,678,467
Proveedores	283,054				283,054
Intereses sobre préstamos	73,952	265,003	416,088	2,009,453	2,764,496
Partes relacionadas	221,054				221,054
Cuentas por pagar y gastos acumulados	730,793	6,311			737,104
Instrumentos financieros derivados				62,947	62,947
	<u>\$ 1,412,882</u>	<u>\$ 511,953</u>	<u>\$ 730,891</u>	<u>\$ 8,091,396</u>	<u>\$ 10,747,122</u>
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
Cuentas por pagar y gastos acumulados	645,508	4,738	40,767		691,013
Instrumentos financieros derivados				24,741	24,741
	<u>\$ 1,328,053</u>	<u>\$ 587,942</u>	<u>\$ 962,506</u>	<u>\$ 8,151,704</u>	<u>\$ 11,030,205</u>

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]

Políticas de valuación de derivados: todos los instrumentos derivados se valúan trimestralmente.

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 esta designado como instrumento de cobertura.

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 silos 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.

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.

Así mismo, para determinar la efectividad de las coberturas se realizan dos analisis:

Análisis prospectivo, el cual estima que la cobertura será efectiva a futuro.

Análisis retrospectivo, el cual confirma que la cobertura fue efectiva durante el periodo.

La cobertura será altamente efectiva, si los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la posición primaria son compensados de manera satisfactoria por el derivado o instrumento de cobertura utilizando un criterio de efectividad a ser medido periodo por periodo o sobre una base acumulada.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 reservas en capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en otros ingresos u otros 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 del capital 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.

Los instrumentos de cobertura cubren el 57.3% de los créditos contratados.

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.

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 marzo de 2019 y al 31 de diciembre 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	Más de dos años	Total
Al 31 de marzo de 2019					
Préstamos bancarios	\$ 104,029\$	240,639\$	314,803\$	6,018,996\$	6,678,467
Proveedores	283,054				283,054
Intereses sobre préstamos	73,952	265,003	416,088	2,009,453	2,764,496
Partes relacionadas	221,054				221,054
Cuentas por pagar y gastos acumulados	730,793	6,311			737,104
Pasivos por arrendamiento			9,466	48,444	57,910
Instrumentos financieros derivados				62,947	62,947
	\$ 1,412,882\$	511,953\$	740,357\$	8,139,840\$	10,805,032

Al 31 de diciembre de 2018

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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
Cuentas por pagar y gastos acumulados		645,508	4,738	40,767		691,013
Instrumentos financieros derivados					24,741	24,741
	\$	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 esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

- o 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.

- o 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 marzo de 2019 y 2018 fue de (\$10,886) y

\$18,072, respectivamente.

- o 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.

- o 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 realizaron la siguientes organizadas por cada subsidiaria de la Emisora:

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

# Llamada de Margen	Fecha	Monto
Inalmex	ref	1546792
1	25-feb-19	\$ (13,188.84)
Inalmex	ref	1196288
1	25-feb-19	\$ 31,896
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	ref	1089011
1	20-mar-19	\$ 197,262
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	ref	1710192
1	20-mar-19	\$ (7,194)
Islas de Mayakoba	ref	30696101
1	15-mar-19	\$ (22,158)
Mayakoba Thai	ref	1576914
1	11-feb-19	\$ (11,331)
Mayakoba Thai	ref 100418000676	
1	11-feb-19	\$ (7,554)

- o La Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos. No hemos incurrido en ningún incumplimiento

- o 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 Nacional

Variable de Referencia

Valor

Trimestre Actual Trimestre Anterior Trimestre Actual

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$	15,104,000	USDL3M	USDL3M	\$	(762,324)
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$	33,984,000	USDL3M	USDL3M	\$	(70,428)
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$	50,954,400	USDL3M	USDL3M	\$	1,150,038
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$	8,268,000	USDL3M	USDL3M	\$	(960,105)
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$	40,796,250	USDL3M	USDL3M	\$	(1,796,147)
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$	6,640,200	USDL3M	USDL3M	\$	(330,179)
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$	9,772,875	USDL3M	USDL3M	\$	(254,830)
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$	28,475,000	EURIBOR6M	N.A.	\$	(856,300)
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$	7,283,000	EURIBOR6M	N.A.	\$	(765,740)
Swap de tasa de interes	Cobertura de Flujo de Efectivo	\$	34,121,000	EURIBOR6M	N.A.	\$	(1,311,543)

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

	Instrumento	Compañía	Monto	Tasa		Vencimiento
				Tasa fija	variable	
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai	Dls.	7,140	3.02%	USD Libor 3M	Mayo de 2027
Swap de tasa de interés	Islas de Mayakoba		41,250	2.99%	USD Libor 3M	Junio de 2027
Swap de tasa de interés	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba		63,000	1.32%	USD Libor 3M	Marzo de 2022
Swap de tasa de interés	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba		8,268	3.14%	USD Libor 3M	Marzo de 2025
Swap de tasa de interés	Inalmex		15,496	3.03%	USD Libor 3M	Noviembre de 2025
Swap de tasa de interés	Inalmex		36,000	2.32%	USD Libor 3M	Noviembre de 2023
Swap de tasa de interés	Hotel Villa Magna		28,475	0.89%	EURO Libor 6M	Marzo de 2025
Swap de tasa de interés	Hotel Villa Magna		34,121	0.91%	EURO Libor 6M	Marzo de 2033
Swap de tasa de interés	Hotel Villa Magna		7,283	1.41%	EURO Libor 6M	Marzo de 2033

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-03-31	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	3,356,032,000	2,992,309,000
Total efectivo	3,356,032,000	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	51,439,000	311,472,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	51,439,000	311,472,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	3,407,471,000	3,303,781,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	195,254,000	175,339,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	37,314,000	34,317,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	197,788,000	167,122,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	197,788,000	167,122,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	399,521,000	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	1,138,000	5,647,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	379,945,000	280,351,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,210,960,000	1,058,749,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	80,360,000	73,182,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	80,360,000	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	80,360,000	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: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	249,161,000	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	249,161,000	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	6,521,216,000	4,184,629,000
Edificios	10,355,784,000	10,942,937,000
Total terrenos y edificios	16,877,000,000	15,127,566,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	94,984,000	61,650,000
Total vehículos	94,984,000	61,650,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	1,755,774,000	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	1,028,286,000	959,924,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	(3,073,203,000)	(1,534,353,000)
Total de propiedades, planta y equipo	16,682,841,000	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	829,656,000	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: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-03-31	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	829,656,000	800,510,000
Crédito mercantil	1,020,442,000	1,050,431,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	1,850,098,000	1,850,941,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	283,054,000	264,569,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	221,054,000	221,054,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	1,007,173,000	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	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	1,007,173,000	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	1,511,281,000	1,436,432,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	344,668,000	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	344,668,000	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	6,333,799,000	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	6,333,799,000	6,604,276,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	81,758,000	24,313,000
Otras provisiones a corto plazo	10,721,000	10,721,000
Total de otras provisiones	92,479,000	35,034,000
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	(42,393,000)	52,971,000
Total otros resultados integrales acumulados	(42,393,000)	52,971,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	25,685,510,000	25,492,561,000
Pasivos	10,855,746,000	10,903,666,000
Activos (pasivos) netos	14,829,764,000	14,588,895,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	5,921,699,000	5,605,949,000
Pasivos circulantes	2,625,259,000	2,544,228,000
Activos (pasivos) circulantes netos	3,296,440,000	3,061,721,000

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	1,344,538,000	1,157,867,000
Venta de bienes	0	0
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	0	0
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	1,344,538,000	1,157,867,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	12,198,000	9,441,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	72,670,000	110,927,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	84,868,000	120,368,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	95,721,000	59,631,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	136,073,000	148,909,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	231,794,000	208,540,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	78,299,000	35,707,000
Total de Impuestos a la utilidad	78,299,000	35,707,000

[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]

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 intermedios condensados al 31 de marzo de 2019 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2019, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia". Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre 2018, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Administración de la Entidad cuenta con recursos suficientes para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. Por lo tanto, los estados financieros consolidados intermedios condensados se han elaborado sobre la hipótesis de negocio en marcha.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados de la Entidad han sido revisados y no son auditados.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados 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 en las sociedades del Entorno Mayakoba por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad del Entorno Mayakoba, la Entidad recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados anuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

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.

En la preparación de los estados financieros consolidados intermedios, los juicios críticos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Entidad y las fuentes clave de estimaciones inciertas fueron las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2018.

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 intermedios condensados.

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 del impuesto 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

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 en 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 las determinaciones del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas en cierto tiempo. La Administración de la 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.

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, anticipos de clientes, 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 el 30 de abril de 2019, 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 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 de los mismos;

Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 Winfeel Invests, S. L. y 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.

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

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2019 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2019, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia". Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre 2018, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Administración de la Entidad cuenta con recursos suficientes para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. Por lo tanto, los estados financieros consolidados intermedios condensados se han elaborado sobre la hipótesis de negocio en marcha.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados de la Entidad han sido revisados y no son auditados.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados 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 en las sociedades del Entorno Mayakoba por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad del Entorno Mayakoba, la Entidad recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados anuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

	31 de marzo de 2019	31 de diciembre de 2018
a. Crédito sindicado con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A.	\$ 1,135,158	\$ 1,185,585
b. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A.	1,303,197	1,343,581
c. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S.A.	1,047,789	1,069,831
d. Crédito simple sindicado contratado con Caixabank, S. A.	374,432	387,252
e. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.	1,037,761	1,061,400

Clave de Cotización: **RLH** Trimestre: **1** Año: **2019****RLH** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

f. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S.N.C.		96,421		80,976
g. Crédito simple con Caixabank, S.A. y Banco de Santander, S. A.		1,683,709		1,833,733
		6,678,467		6,962,358
Menos - Porción a plazo menor de un año	-	344,668	-	358,082
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios	\$	6,333,799	\$	6,604,276

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 reporta 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".

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

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 en la página siguiente.

31 de marzo	31 de diciembre
de 2019	de 2018

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Depósitos bancarios	\$	3,110,187\$	2,728,516
Efectivo restringido		245,845	263,793
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses		51,439	311,472
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$	3,407,471\$	3,303,781

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

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 9, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda por \$245,845 y \$263,793 al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

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 Ps. \$126.6 millones, originado por: (i) la eliminación de partidas que no generan flujo (non-cash), siendo las más representativas el efecto de depreciación y amortización de Ps. \$121.2 millones, (ii) los intereses a cargo netos devengados por Ps. \$ 83.5 millones y, (iii) el reconocimiento en resultados del costo del Nuevo Plan de Compensaciones por un importe de Ps. \$79.5 millones; compensado parcialmente por el efecto neto entre cuentas por pagar y cuentas por cobrar de Ps. \$138.2 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de inversión

El efecto negativo de Ps. \$260.8 millones reportado en el flujo neto de efectivo de actividades de inversión se origina principalmente por las adiciones de FF&E (*Fixtures, Furniture and Equipment*) y otras adquisiciones por Ps. \$273.0 millones, de los cuales Ps. \$166.2 millones provienen de inversiones en construcciones en proceso, que fueron parcialmente compensados con intereses cobrados por Ps. \$12.2 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento

Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento fueron positivos por Ps. \$245.8 millones principalmente atribuido al aumento de capital social de la participación no controladora por Ps. \$440.5 millones; compensado parcialmente por los pagos de préstamos bancarios e intereses por Ps. \$194.8 millones.

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

Al 31 de marzo de 2019 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamos laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una pro-visión 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 documentos 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.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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+), Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-) y Banco Santander, S. A. (AAA).

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Los gastos por impuestos a la utilidad están basados en las estimaciones que la Administración hace de la tasa promedio efectiva de impuestos anual, la cual asciende al 37% y al 29% al 31 de marzo de 2019 y de 2018, respectivamente.

La provisión para impuestos a la utilidad por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y de 2018, asciende a \$78,299 y \$35,707, respectivamente.

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.

	Instrumento	Compañía	Monto	Tasa fija variable	Vencimiento
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai	Dis.	7,140	3.02%USD Libor 3M	Mayo de 2027
Swap de tasa de interés	Islas de Mayakoba		41,250	2.99%USD Libor 3M	Junio de 2027
Swap de tasa de interés	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba		63,000	1.32%USD Libor 3M	Marzo de 2022
Swap de tasa de interés	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba		8,268	3.14%USD Libor 3M	Marzo de 2025
Swap de tasa de interés	Inalmex		15,496	3.03%USD Libor 3M	Noviembre de 2025
Swap de tasa de interés	Inalmex		36,000	2.32%USD Libor 3M	Noviembre de 2023
Swap de tasa de interés	Hotel Villa Magna		28,475	0.89%EURO Libor 6M	Marzo de 2025
Swap de tasa de interés	Hotel Villa Magna		34,121	0.91%EURO Libor 6M	Marzo de 2033
Swap de tasa de interés	Hotel Villa Magna		7,283	1.41%EURO Libor 6M	Marzo de 2033

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

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 marzo 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:

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Periodo de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de	
	2019	2018
Pérdida neta del periodo atribuible a la participación no controladora	\$ -81,614\$	-627,776
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	850,924,500	572,670,904
Pérdida por acción básica y diluida	-\$0.09	-\$1.09

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

A continuación se muestra el análisis de los gastos corporativos:

	Periodo de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de	
	2019	2018
Costo del plan de compensación a largo plazo (Nota 12)	\$ 79,462\$	706,876
Gastos de adquisición de negocios	10,455	2,042
Gastos de refinanciamiento	53,787	
Otros gastos corporativos y operativos	43,938	43,158
	\$ 187,642\$	752,076

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.

	Instrumento	Compañía	Monto	Tasa fija	variable	Vencimiento
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai	Dis.	7,140	3.02%	USD Libor 3M	Mayo de 2027
Swap de tasa de interés	Islas de Mayakoba		41,250	2.99%	USD Libor 3M	Junio de 2027
Swap de tasa de interés	Operadora Hotelera del					
	Corredor Mayakoba		63,000	1.32%	USD Libor 3M	Marzo de 2022
Swap de tasa de interés	Operadora Hotelera del					

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Corredor Mayakoba	8,268	3.14%USD Libor 3M	Marzo de 2025
Swap de tasa de interés	Inalmex	15,496	3.03%USD Libor 3M	Noviembre de 2025
Swap de tasa de interés	Inalmex	36,000	2.32%USD Libor 3M	Noviembre de 2023
Swap de tasa de interés	Hotel Villa Magna	28,475	0.89%EURO Libor 6M	Marzo de 2025
Swap de tasa de interés	Hotel Villa Magna	34,121	0.91%EURO Libor 6M	Marzo de 2033
Swap de tasa de interés	Hotel Villa Magna	7,283	1.41%EURO Libor 6M	Marzo de 2033

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.

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

Los gastos por impuestos a la utilidad están basados en las estimaciones que la Administración hace de la tasa promedio efectiva de impuestos anual, la cual asciende al 37% y al 29% al 31 de marzo de 2019 y de 2018, respectivamente.

La provisión para impuestos a la utilidad por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y de 2018, asciende a \$78,299 y \$35,707, respectivamente.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

	Inmuebles, mobiliario y intangibles	Activos Crédito equipo y otros activos mercantil
Saldos al 1 de enero de 2019		\$ 16,754,877\$ 800,510\$ 1,050,431
Inversiones en construcciones en proceso	166,174	
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	106,833	
Activos por derechos de uso		69,566
Efectos de conversión	-	
234,691		-
29,611		-29,989

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Depreciación y amortización del periodo	-	
110,352		-10,809

Saldos al 31 de marzo de 2019	\$	
16,682,841\$		
829,656\$		1,020,442

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

	Inmuebles, mobiliario y intangibles	Activos Crédito equipo y otros activos mércantil	
Saldos al 1 de enero de 2019		\$	16,754,877\$ 800,510\$ 1,050,431
Inversiones en construcciones en proceso	166,174		
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	106,833		
Activos por derechos de uso			69,566
Efectos de conversión	-		
234,691		-	
29,611		-29,989	
Depreciación y amortización del periodo	-		
110,352		-10,809	

Saldos al 31 de marzo de 2019	\$	
16,682,841\$		
829,656\$		1,020,442

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Los inventarios se integran como sigue:

	31 de marzo de 2019	31 de diciembre de 2018
Terrenos en desarrollo	\$ 858,931\$	858,931

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Terrenos para desarrollar	769,059	769,059
Obras en proceso	363,977	311,306
Inventarios de alimentos y bebidas y suministros	80,360	73,182
	2,072,327	2,012,478
Menos: Inventarios de corto plazo	-1,303,268	-1,243,419
Inventarios de largo plazo	\$ 769,059\$	769,059

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

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 Mandarin que en su conjunto se denomina "Terreno Mandarin" 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 Terreno Mandarin.

Aprobación de la sustitución del plan de compensación vigente con el nuevo plan de compensación (véase Nota 12), el cual menciona que ciertos funcionarios clave de la Entidad y tres compañías ase-soras de servicios podrán suscribir acciones a un valor de suscripción de \$9 pesos por acción, dando una cantidad de \$609,931, más una prima en suscripción de acciones de \$630,263. El total de acciones suscritas fue de 67,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", re-presentativas del capital social de la sociedad.

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.

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:

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 Mandarin por un importe de \$982,722, neto del adeudo por la adquisición de dichos terrenos por \$48,061.

b. Los Beneficiarios del nuevo plan de compensación aportarán la cantidad de \$1,240,194 de la cual: 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 nuevo 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 a \$3,087,573 para un total de \$6,075,547 (al 31 de marzo de 2018, el capital social suscrito y efectivamente pagado ascendió a \$2,806,494 y la prima efectivamente pagada a \$2,900,040, para un total de \$5,706,534).

Después de los movimientos anteriores, el capital social fijo de la Entidad al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 se integra por 918,214,387 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de \$8,263,929, como se muestra a continuación:

Número de

acciones	Descripción	Importe
918,214,387	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 8,263,929
-33,404,817	Capital social suscrito no exhibido	-300,643

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

884,809,570	Capital social suscrito y exhibido	\$	7,963,286
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 marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018			918,214,387

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

NIIF 16 "Arrendamientos". El IASB emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la NIC 17 vigente, la cual clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por "derecho a uso" en la mayoría de los arrendamientos. El IASB ha incluido algunas excepciones en arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario, mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos se reflejaría en un incremento de los activos y pasivos por arrendamiento, teniendo también un efecto en el estado de resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos previamente reconocidos como operativos. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración de la Entidad adoptó esta norma a partir del 1 de enero de 2019, determinando un incremento en los activos por derechos de uso de \$69,566 y un incremento en los pasivos por arrendamiento de \$67,376.

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

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 marzo de 2019 y al 31 de diciembre 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:

Al 31 de marzo de 2019	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Más de dos años	Total
Préstamos bancarios	\$ 104,029\$	240,639\$	314,803\$	6,018,996\$	6,678,467
Proveedores	283,054				283,054
Intereses sobre préstamos	73,952	265,003	416,088	2,009,453	2,764,496

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Partes relacionadas	221,054				221,054
Cuentas por pagar y gastos acumulados	730,793	6,311			737,104
Pasivos por arrendamiento			9,466	48,444	57,910
Instrumentos financieros derivados				62,947	62,947
	\$ 1,412,882\$	511,953\$	740,357\$	8,139,840\$	10,805,032

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

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

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 dólares. 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.

La Administración ha establecido una política que requiere administrar el riesgo por tipo de cambio del peso frente al dólar y el euro. La Administración ha continuado con la política de administración de riesgo cambiario que estableció al 31 de diciembre de 2018.

Para las entidades con moneda funcional el peso, si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de \$14,665 y \$19,655 al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Para las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense, si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de Dls.5,518 y Dls.6,010 al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Para la entidad con moneda funcional el euro, si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de \$86,599 al 31 de marzo de 2019.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

	31 de marzo de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Euros	Dólares	Euros	Dólares
Activos	4,643	160,326	10,434	148,572
Pasivos	-84,252	-285,817	-87,064	(288,735)
Posición neta	-79,609	-125,491	-76,630	-140,163

Al 31 de marzo de 2019 el tipo de cambio era de \$19.3793 por dólar y \$21.7561 por euro. Al 31 de diciembre de 2018 el tipo de cambio era de \$19.6829 por dólar y \$22.5054 por euro. Al 30 de abril de 2019, fecha de emisión de los estados financieros consolidados intermedios condensados, el tipo de cambio era de \$18.9414 por dólar y \$21.2528 por euro.

i. Riesgo de precios

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

ii. 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, para cubrir sus financiamientos, excepto los relativos a los préstamos de los hoteles Andaz

Mayakoba y One & Only Mandarin. La Administración ha continuado con la política de administración de riesgo de tasa de interés que estableció al 31 de diciembre de 2018.

iii. Riesgo de crédito

La entidad tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y documentos 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+), Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-) y Banco Santander,

S. A. (AAA).

iv. Riesgo de liquidez

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 marzo de 2019 y al 31 de diciembre 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 pla-zos, 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	Más de dos años	Total
Al 31 de marzo de 2019					
Préstamos bancarios	\$ 104,029\$	240,639\$	314,803\$	6,018,996\$	6,678,467
Proveedores	283,054				283,054
Intereses sobre préstamos	73,952	265,003	416,088	2,009,453	2,764,496
Partes relacionadas Cuentas por pagar y gastos acumulados	221,054				221,054
Pasivos por arrendamiento	730,793	6,311	9,466	48,444	737,104
Instrumentos financieros derivados				62,947	62,947
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 1,412,882\$	511,953\$	740,357\$	8,139,840\$	10,805,032
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 Cuentas por pagar y gastos acumulados	221,054				221,054
Instrumentos financieros derivados	645,508	4,738	40,767		691,013
				24,741	24,741
	\$ 1,328,053\$	587,942\$	962,506\$	8,151,704\$	11,030,205

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

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 31 de marzo de 2019, se muestran a continuación:

Inmuebles, Activos

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	mobiliario y equipo	intangibles y otros activos	Crédito mercantil
Saldos al 1 de enero de 2019	\$ 16,754,877\$	800,510\$	1,050,431
Inversiones en construcciones en proceso	166,174		
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	106,833		
Activos por derechos de uso		69,566	
Efectos de conversión	-234,691	-29,611	-29,989
Depreciación y amortización del periodo	-110,352	-10,809	
Saldos al 31 de marzo de 2019	\$ 16,682,841\$	829,656\$	1,020,442

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 marzo de 2019	31 de diciembre de 2018
Por cobrar a corto plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., asociada	\$ 36,123\$	34,317
Otras partes relacionadas	1,191	
	\$ 37,314\$	34,317
Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., asociada *	\$ 249,161\$	253,065
Por pagar a corto plazo:		
Nayarasa, S. de R.L. de C.V., parte relacionada	\$ 221,054\$	221,054

* Corresponde a la compra de los derechos de cobro por Dls.12,857, los cuales se encuentran va-lua-dos a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos por recibir de la venta de las residen-cias de la Fase II del Proyecto Fairmont Residence Mayakoba.

Las operaciones celebradas con partes relacionadas son las siguientes:

	Periodo de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de	
Gastos:	2019	2018
Remuneraciones a personal clave de la gerencia	\$ 442\$	113,281
Costo del plan de compensación a largo plazo	79,462	658,204

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Otras transacciones:

Adquisición del Terreno Mandarinina	982,722
Otras inversiones en el Desarrollo Mandarinina	649
Anticipos de comisiones	8,891

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

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

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda por \$245,845 y \$263,793 al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

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 vigente por un nuevo plan de compensación (el nuevo 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 Nuevo 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 es, en su opinión, justa desde el punto de vista financiero para los accionistas de la Entidad.

Como resultado, la Entidad acordó como parte del nuevo 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 nuevo 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 nuevo 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 nuevo 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 continúen prestando sus servicios, y en última instancia, la Entidad podría recomprar las acciones si no estuvieren los Beneficiarios en las fechas de devengo.

Las 40,662,089 acciones materia del nuevo plan de compensación, depositadas en los fideicomisos, serán liberadas a favor de los Beneficiarios en las fechas y proporciones que se señalan a continuación:

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 nuevo 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 Nuevo plan de compensación al 31 de marzo de 2019:

	Acciones	Efectivo	Total
Nuevo plan de compensación	\$ 1,240,194	\$ 401,120 *	\$ 1,641,314
Impuestos retenidos	76,862		76,862
Total nuevo plan de compensación	1,317,056	401,120	1,718,176
Aplicación del 1 de enero al 31 de marzo de 2018	-522,509	-184,367	-706,876
Aplicación del 1 de abril al 31 de diciembre de 2018	-307,407	-108,692	-416,099
Aplicado a resultados al 31 de diciembre de 2018 **	-829,916	-293,059	-1,122,975
Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2018	487,140	108,061	595,201
Aplicación del 1 de enero al 31 de marzo de 2019 ***	-57,129	-22,333	-79,462
Saldo por devengar al 31 de marzo de 2019	\$ 430,011	\$ 85,728	\$ 515,739

* 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 serán liberados al 31 de diciembre de 2019, de 2020 y de 2021.

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	-6,777,019	-303,094
Acciones por liberar al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018	33,885,070	487,140

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2019 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2019, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia". Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre 2018, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Administración de la Entidad cuenta con recursos suficientes para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. Por lo tanto, los estados financieros consolidados intermedios condensados se han elaborado sobre la hipótesis de negocio en marcha.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados de la Entidad han sido revisados y no son auditados.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados 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 en las sociedades del Entorno Mayakoba por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad del Entorno Mayakoba, la Entidad recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados anuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

	31 de marzo de 2019	31 de diciembre de 2018
Clientes	\$ 198,247\$	178,728
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	-2,993	-3,389
Clientes - Neto	195,254	175,339
Impuestos por recuperar *	399,521	395,973
Otras cuentas por cobrar **	208,764	194,492
Anticipos a proveedores	172,319	91,506
Total	\$ 975,858\$	857,310

* Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el saldo de impuestos por recuperar se compone principalmente del Impuesto al Valor Agregado (IVA), generado por las inversiones realizadas en la construcción de los Hoteles One & Only Mandarina y Andaz Mayakoba.

** Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Entidad tenía una cuenta por cobrar a OHL por Dls.7,100, equivalente a \$137,593 y \$139,749, respectivamente, y se tienen reembolsos de gastos por cobrar a Huaribe, S. A. de C. V. por \$49,047.

El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre 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 marzo de 2019	31 de diciembre de 2018
Al inicio del periodo	\$ 3,389\$	49,181

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Adquisición de negocios		2,443
Aumento en la provisión		42
Aplicación de la provisión	-396	-48,277
Al final del periodo y del año	\$ 2,993\$	3,389

Las otras partidas de clientes y documentos 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]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2019 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2019, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia". Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre 2018, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Administración de la Entidad cuenta con recursos suficientes para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. Por lo tanto, los estados financieros consolidados intermedios condensados se han elaborado sobre la hipótesis de negocio en marcha.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados de la Entidad han sido revisados y no son auditados.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados 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 en las sociedades del Entorno Mayakoba por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad del Entorno Mayakoba, la Entidad recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados anuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

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. 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 reservas en capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en otros ingresos u otros 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 del capital 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 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 del 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 acciones, 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 de acuerdo al 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 son 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]

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 determine si los flujos de efectivo son únicamente pagos del 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 conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

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 Winfeel Invests, S. L. y 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 funcional y 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 la moneda funcional [bloque de texto]

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 Winfeel Invests, S. L. y 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 funcional y 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.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 inte-gra-les 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 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.

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 impuesto 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 correspon-dientes 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 fisca-les. El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deduci-bles, 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 combi-nación 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 in-ersiones 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 sufi-cientes 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.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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 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 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.

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.

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. Las provisiones para reestructura incluyen las penalizaciones por cancelación de arrendamientos y pagos por indemnización de empleados. 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.

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 de los mismos;

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 Winfeel Invests, S. L. y 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.

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, anticipos de clientes, 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, 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.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Reconocimiento de ingresos

Renta de habitaciones, residencias, alimentos y bebidas

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 éstos y: a) el importe de los ingresos, 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 contraprestación 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 de villas y residencias

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 contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido.

Al 31 de marzo de 2019 la Entidad aún no ha reconocido ingresos por la venta de villas y residencias.

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.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de la Entidad, (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de la Entidad a los mejores estándares de la industria, el 2 de marzo de 2018 se aprobó un nuevo plan de compensación. Las principales características del nuevo plan de compensación se describen en la Nota 12. El importe total del nuevo 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.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

El plan de la Entidad es crecer en la industria hotelera y de gran turismo a través de la construcción y compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos, creando la principal plataforma de hoteles de lujo en México. Entorno Mayakoba El 19 de enero de 2018, la Entidad celebró un Contrato de Compra con Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S. L. y OHLDM, S. A. de C. V. (conjuntamente OHL), como vendedores, para adquirir, directa o indirectamente: i) la totalidad de las acciones y participaciones de OHL en las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba que no fueron adquiridos por la Entidad en la adquisición inicial de abril de 2017, y ii) otros activos relacionados con el complejo y los hoteles objeto de la adquisición inicial, que incluyen: a) el Pueblito, un centro de actividades comunes del Entorno Mayakoba, y b) la Marina Mayakoba (conjuntamente el componente minoritario y activos relacionados). El contrato estaba sujeto a condiciones suspensivas, las cuales fueron cumplidas el 24 de abril de 2018. En la misma fecha, la Entidad, OHL y Cartera Industrial Mexicana, S. L. (CIM) celebraron un contrato de promesa de compraventa de un terreno de aproximadamente 27 has. con frente de playa (el Terreno Mayakoba), sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas. El 6 de abril de 2018, la Entidad celebró un contrato de compraventa con OHL para adquirir ciertas residencias y terrenos a través de: i) 50% de las acciones de FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (FHP), ii) los inmuebles denominados Lote 4, Lote 13 y Unidad MK Blue y iii) los derechos de crédito de FHP, del L6 y del Capex de L6. Al cumplirse las condiciones suspensivas el 24 de abril de 2018, la Entidad y OHL formalizaron los precios y realizaron algunas modificaciones a los contratos de compraventa descritos anteriormente, por lo que en esta fecha quedó sin efectos la opción de compra de la participación no controladora de OHL. Derivado del contrato celebrado al 19 de enero de 2018, se definieron las siguientes transacciones, las cuales para efectos contables se consideraron como una serie de transacciones vinculadas entre sí, y con base en la sustancia del acuerdo calificó como una compra de participación minoritaria y de activos. Cada transacción se reconoció a su costo con base en sus valores razonables relativos. El total de la contraprestación pagada fue de \$1,217,210: Adquisición de las acciones del componente minoritario por la cantidad de \$736,012 (Dls.39,019) según contrato y con un valor razonable relativo de \$825,774 y, en caso de cumplirse ciertos supuestos en relación con el flujo de efectivo que genere el campo de golf, la Entidad y OHL acordaron un monto adicional de Dls.10,058, el cual será pagado con los recursos que genere el campo de golf en un plazo de cinco años. A la fecha, el campo de golf no ha generado recursos necesarios para el pago del monto adicional, por lo que no se tiene un pasivo registrado. Derivado de la compra del componente minoritario, se canceló la participación no controladora de OHL por \$1,056,138 contra el importe efectivamente pagado, obteniendo una utilidad de \$230,364 que fue aplicada al déficit, por tratarse de una transacción entre accionistas. Como resultado de esta transacción la Entidad tiene una participación del: a) 100% en el hotel Rosewood Mayakoba y en el Campo de Golf El Camaleón; b) 89.84% del hotel Fairmont Mayakoba; c) 94.40% del hotel Banyan Tree Mayakoba, y d) 60% del hotel Andaz Mayakoba. Adquisición del 50% de las acciones de FHP (negocio conjunto) por un importe de \$2,929 (Dls.155) según contrato y con un valor razonable relativo de \$3,674. Compra de El Pueblito por una cantidad de \$37,726 (Dls.2,000) según contrato y con un valor razonable relativo de \$17,447. Compra de La Marina Mayakoba por un importe de \$11,077 (Dls.587) según contrato y con un valor razonable relativo de \$8,214. Adquisición de los inmuebles denominados Lote 4 y Lote 13 por \$186,946 (Dls.9,911) según contrato y con un valor razonable relativo de \$119,581. Cesión de los derechos de cobro de FHP por \$242,520 (Dls.12,857) en favor de RLH, importe que representa su valor razonable. Con fecha 20 de diciembre de 2018 se llevó a cabo la celebración del Contrato de compraventa entre la Entidad y OHL para la adquisición del 100% de las partes sociales de L6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V. (L6), la cual tiene como principal activo un terreno de 44.3 hectáreas que se encuentra ubicado dentro del Entorno Mayakoba en donde se lleva a cabo el desarrollo y construcción de residencias con la marca hotelera Rosewood. Como consecuencia de esta operación, en esta misma fecha la Entidad celebró un contrato de cesión de derechos de cobro a favor de la Entidad (cuenta por cobrar) con OHL y Huaribe Servicios, S.A. de C.V., derivado de préstamos otorgados a L6 por dichas compañías y los cuales están pendientes de pago por un importe de Dls.10,706 equivalentes a \$215,492. La Entidad considera que el pago de las acciones de L6 y la cesión de derechos de cobro son transacciones vinculadas entre sí y, por lo tanto, una negociación única, consecuentemente, ambos importes representan la contraprestación transferida. El precio pactado de la contraprestación, incluyendo la cesión de derechos de cobro, ascendió a Dls.10,866, equivalente a \$218,288.

Efectivo

\$

30,137

Otros

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

activos circulantes	39,868		
Inventarios inmobiliarios		583,156	
Impuesto diferido activo - Neto			115,434
Pasivos a corto plazo			-218,602
Total valor razonable de activos identificables y adquiridos - Neto			549,993
Resultado por compras ventajosas			-331,705

Contraprestación transferida \$ 218,288

Con fecha 15 de febrero de 2019, la Entidad concluyó la compra de la Unidad MK Blue y los siguientes activos: a) La Ceiba, b) La Palapa, c) Predio 12, d) Mangle Privativo y e) Planta Servicio F1, los precios pagados por los activos ascendieron a Dls.2,050 y \$24,648. El Terreno Mayakoba aún no ha sido adquirido, ya que se encuentra sujeto a ciertas condiciones suspensivas que a la fecha de los estados financieros consolidados intermedios no han sido concluidas. El importe acordado por la Entidad y OHL por la adquisición de este activo es por la cantidad de Dls.1,930. Adquisición del Hotel Villa Magna Como parte de la estrategia de negocios de la Entidad y con la finalidad de diversificar su portafolio hoteletero, el 23 de noviembre de 2018 se firmó el Contrato de compraventa entre D Hopitality, B. V. y Winfeel Invest, S. L. U. (subsidiaria de RLH), estableciendo los términos y condiciones para la compra del 100% de las acciones del Hotel Villa Magna, ubicado en Madrid, España. El contrato de compraventa establecía la necesidad de obtener las dispensas necesarias por parte de los acreedores bancarios relativas a la cláusula de control y liquidación anticipada del préstamo, obteniendo dicha dispensa el 13 de diciembre de 2018. El precio pactado, neto de los préstamos bancarios del Hotel Villa Magna ascendió a €134,026, equivalente a \$3,090,191. El cierre de la operación fue el 13 de diciembre de 2018. A continuación, se muestra un resumen de la operación antes mencionada, correspondiente a la adquisición del Hotel Villa Magna:

			Efectivo	\$
206,660			Otros activos circulantes	
39,197			Inmuebles, mobiliario y equipo	
	4,231,305		Activos intangibles (marca)	
		246,710	Impuesto diferido pasivo - Neto	
		-546,866	Pasivos a corto plazo	
		-246,595	Préstamos bancarios y otros	
pasivos a largo plazo		-1,763,063		
				Total
valor razonable de activos identificables y adquiridos - Neto			2,167,348	
Crédito mercantil			922,843	

Contraprestación transferida \$ 3,090,191 El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de Winfeel Invest, S.L.U. (ahora Nilaya Properties, S.L.U.) por importe de €20,000, equivalente a \$437,640, el cual incluye una prima de emisión de €15,000 (equivalente a \$328,230). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accionista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha la Entidad mantiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna. Desarrollo Mandarina Con la finalidad de aprovechar el valor que potencialmente generará la apertura de los hoteles One & Only Mandarina y Rosewood Mandarina en el Desarrollo Mandarina, con fecha 23 de febrero de 2018, la Entidad celebró varios contratos de compraventa con Nayarasa, S. de R.L de C.V. (Nayarasa), parte relacionada, para adquirir diversos terrenos (Terreno Mandarina) a un precio de \$982,722. La adquisición del Terreno Mandarina fue pagada mediante la capitalización de la cuenta por cobrar generada por la operación a favor de Actur por \$934,661, neto de un adeudo por la adquisición de dichos terrenos por \$48,061. Véase Nota 13. Durante el cuarto trimestre de 2018, la Entidad celebró varios contratos de compraventa con Nayarasa para adquirir diversos terrenos (Terreno Villas Mandarina), como complemento a la compra descrita en el párrafo anterior, por un importe de \$221,054, así como las inversiones realizadas por Nayarasa en el Desarrollo Mandarina por \$55,670. Nuevo plan de compensación Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de la Entidad, (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de la Entidad a los mejores estándares de la industria, el 2 de marzo de 2018 se aprobó un nuevo plan de compensación. Las principales características del nuevo plan de compensación se describen en la Nota 12. El importe total del nuevo 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.

Estado Consolidado Condensado de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2018

Miles de pesos mexicanos

31 de marzo
marzo

Ajuste

de 2018

31 de
de 2018

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Activo	(Reportado)	(Base)	Proforma
ACTIVO CIRCULANTE:			
		Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 6,786,226
		(2,916,572)	3,869,654
		Clientes y documentos por cobrar	
581,827		20,503	857,310
		Partes relacionadas	73,084
	56,593		34,317
Inventarios		51,921	
14,258		73,182	
Inventarios Inmobiliarios			
		1,170,237	
Pagos anticipados		94,038	6,510
	167,122		
		Suma el activo circulante	
7,587,097		(2,818,708)	
5,605,949			
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
		Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	12,347,642
		4,523,944	16,754,877
		Inventarios inmobiliarios	
			769,059
Activos intangibles		543,483	
80,802		800,510	
mercantil		145,725	808,214
	1,050,431		Partes relacionadas
			1,139
253,065		Impuestos diferidos	
144,748		133,719	212,708
		Instrumentos financieros derivados	
			45,962
activo no circulante		13,235,460	Suma el
		19,886,612	5,547,818
		Total activo	\$
20,822,557	\$	2,729,110	
25,492,561			
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
		Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo	\$
plazo		357,543	116,443
	358,082		Proveedores
	177,146		28,794
264,569		Anticipos de clientes	
565,699		30,598	950,809
		Cuentas por pagar y gastos acumulados	
677,795		113,869	691,013
		Partes relacionadas	210,376

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

			221,054	
Impuesto sobre la renta por pagar		58,701		
	3,036,712			Suma el pasivo a corto plazo
2,544,228				289,704
PASIVO A LARGO PLAZO:				
Préstamos bancarios a largo plazo			3,584,156	
	1,726,203		6,604,276	
Impuestos diferidos			1,142,612	
	711,484		1,706,108	
Instrumentos financieros derivados				14,058
	16,904		24,741	
Otras cuentas por pagar a largo plazo		0		
Beneficios a los empleados		6,620		
18,662	24,313			
				Suma el pasivo a largo plazo
4,747,446			2,473,253	
8,359,438				
	Suma el pasivo		7,784,157	
	2,762,957		10,903,666	
CAPITAL				
CONTABLE:				
				Capital social
	7,781,806			
7,963,286				Prima en suscripción de acciones
	6,276,090			
6,463,623				Otras cuentas de capital
	(142,941)			
(142,941)				Otras reservas de capital
(877,002)				
	Déficit			195,912
(33,847)		(635,247)		(769,636)
				Participación controladora
	12,268,317			(33,847)
13,844,633				Participación no controladora
	770,082			0
744,262				
	Suma el capital contable			13,038,399
	(33,847)			14,588,895
Total				
pasivo y capital contable	\$	20,822,556	\$	
2,729,110		25,492,561		

Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales

Por el año terminado el 31 de marzo de 2018

Miles de pesos mexicanos

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	31 de marzo de 2018	31 de marzo	Ajuste	(Base)	de 2018
	Proforma		(Proforma)		
residencias		\$	693,159		Ingresos por renta de habitaciones y 96,662
\$		789,821			Ingresos por alimentos y bebidas 30,521
	376,234	345,713			Ingresos por servicios de campo de golf 0
	24,345	24,345			Ingresos por Spa y gimnasio 0
24,345			0		34,547
34,547			Otros ingresos hoteleros		60,103
		15,573		75,677	
		1,157,868			142,755
	1,300,624				
			Costos y gastos de habitaciones y residencias		(188,363)
(158,475)			(29,888)		(172,202)
			Costos y gastos de alimentos y bebidas		(7,394)
			(32,138)	(204,340)	
			Costos y gastos de servicios de campo de golf	(7,394)	
				(13,418)	
			Costos y gastos de Spa y gimnasio		
			(13,418)	(21,967)	
			Otros costos hoteleros		Gastos
(2,433)			(24,401)	(95,267)	(23,134)
administrativos y operativos					Depreciación y amortización
		(118,402)			(15,654)
		(118,147)			Gastos informáticos y de telecomunicaciones
(133,801)					(2,434)
		(11,142)			Gastos de venta y mercadotecnia
(13,576)					(14,399)
(75,623)					Gastos de mantenimiento
		(5,244)			(42,011)
					(32,296)
					Electricidad, gas y agua
(3,487)					(35,783)
Honorarios de operación					(79,300)
		(20,131)			(79,300)
					Predial
(20,503)					(371)
(10,565)					Gastos corporativos y operativos
		(17,399)			(27,964)
		(33,847)			(752,076)
		(1,604,772)			(180,429)
		(1,785,201)			
					Otros ingresos
0			0		0

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(Pérdida) de operación (37,674)		(484,578)	(446,904)	
0			Costos de financiamiento:	0
		Intereses y costos financieros (21,176)		(59,632)
		Costo de las acciones preferentes	(80,807)	
			0	
0		Pérdida cambiaria	(148,909)	
			Costo financiero	(229,716)
(208,540)		Intereses ganados	9,441	
	185		9,626	
		Utilidad cambiaria	110,927	
24				
(88,172)				(109,138)
			0	
Participación en el resultado de negocio conjunto			0	
contabilizado a través de método de participación			0	
			0	
utilidad	0		(Pérdida) antes de impuestos a la	
	(593,716)	(535,076)	(58,640)	
				0
(35,707)		Provisión para impuestos a la utilidad		(50,514)
			0	
(Pérdida) neta del periodo (73,447)			(570,783)	
			(644,230)	
0			Otros resultados integrales:	0
			Efectos de conversión de operaciones extranjeras	(504,952)
(504,952)			Coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	
	18,072			
18,072			0	
			(486,880)	
0			(486,880)	
			(Pérdida) integral neta del periodo	
\$	(1,057,663)		(73,447)	\$
(1,131,110)				0
		(Pérdida) neta atribuible a:		
			0	
Participación controladora		\$	(627,776)	
(73,447)	\$	(701,223)		
Participación no controladora			56,994	
		56,994		

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2019

RLH Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

0	(Pérdida) neta del año	\$
(570,782)	(73,447)	(644,229)

La información y comentarios vertidos en esta sección deben leerse en conjunto con los estados financieros y con la Información Financiera Proforma y tienen como finalidad facilitar el análisis y comprensión de los impactos de las Adquisiciones en la información financiera de la Emisora. La columna denominada "ajustes proforma", representa solamente la suma algebraica de las "cifras base" que representan la información financiera de la Emisora y la columna "ajustes proforma" incorpora ajustes relativos a la Adquisición del Hotel Villa Magna cuyo precio pagado ascendió €\$210,000,000.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0