

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	17
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	18
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	20
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	21
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	23
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	25
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	28
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	31
[700002] Datos informativos del estado de resultados	32
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	33
[800001] Anexo - Desglose de créditos	34
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	36
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	37
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	38
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	48
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	52
[800500] Notas - Lista de notas.....	53
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	86
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	102

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

En noviembre, RLH cerró la adquisición de la participación minoritaria del 33.33% que ostentaba Vertex en Inalmex (propietaria del hotel Four Seasons Ciudad de México). El monto pagado a Vertex fue de Ps. \$397.5 millones (aprox. Usd. \$20.2 millones). A partir de esta fecha, RLH consolidó los resultados generados por el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

En diciembre, se presentó un plan gerencial revisado del hotel One&Only Mandarin en 3 frentes. Este plan considera realizar la totalidad de la construcción del hotel en vez de en dos fases. En este sentido, se pretende llevar a cabo la construcción completa del 100% del inventario hotelero (108 llaves), evitando ineficiencias en la construcción e inconvenientes durante la operación del hotel. Con esta estrategia la apertura del hotel, con el 100% de sus llaves, se realizaría en el cuarto trimestre del 2019.

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

A 31 de diciembre de 2017, RLH cuenta con 8 activos que totalizan 1,350 cuartos hoteleros en el segmento alto o de lujo:

- o Activos en Operación (5 hoteles con 1,115 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):
 - A. Activos Estabilizados (4 hoteles, 901 cuartos): Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), Rosewood Mayakoba (128 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (132 cuartos) y Fairmont Mayakoba (401 cuartos).
 - B. Activos en Ramp Up (1 hotel, 214 cuartos): Hotel Andaz Mayakoba. Este hotel inició su operación en diciembre de 2016 por lo que se encuentra en fase de estabilización.
 - C. 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.
- o Activos en desarrollo (2 hoteles con 235 cuartos y 20 residencias 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 (127 cuartos): Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual y estudios técnicos.
 - Villas con marca hotelera (20 residencias): Estas residencias con marca hotelera One&Only se encuentran en etapa comercialización y construcción en paralelo.
- Respecto a los Activos Estabilizados, la ocupación agregada durante el cuarto trimestre de 2017, fue de 58.2%, representando un aumento de 1.2 pp comparado con el cuarto trimestre del 2016. La tarifa promedio agregada se ubicó en Ps. \$9,597.6 (Usd. \$502.9), un 3.0% por encima en dólares americanos y 2.2% por debajo en moneda local con respecto al mismo

periodo en el año anterior. El RevPAR se ubicó en Ps. \$5,583.7 (Usd. \$292.6), ligeramente por debajo en moneda local y un 5.1% por encima en dólares americanos, con respecto al mismo período en el año anterior.

- El EBITDA de los Activos Estabilizados se situó en Ps. \$238.4 millones (Usd. \$12.5 millones), registrando un aumento de 1.4% por encima del registrado en el cuarto trimestre de 2016 (aumento de 7.4% en dólares americanos), gran parte debido a ingresos extraordinarios por la penalidad cobrada a un grupo por cancelación en Fairmont, desempeño excepcional en ingresos durante el mes de diciembre en Rosewood y Banyan Tree y gastos extraordinarios en Banyan Tree durante el 2016. El EBITDA Neto de Fondo de Reserva, se situó en Ps. \$200.3 millones, representando un incremento de 4.5% a/a.

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.
- 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]

Riesgos relacionados con nuestro negocio y la industria

La Emisora está expuesta a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, debido a que sus únicos activos que generan ingresos son el Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba y a que sus adquisiciones o desarrollos futuros, incluyendo el Terreno OOM y el Terreno Rosewood Mandarin, podría estar en el mismo sector.

El Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba (y a su vez la Emisora ya que a la fecha del presente Prospecto el Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba son sus únicos activos que generan ingresos), el Proyecto One & Only Mandarin derivado de la adquisición del Terreno OOM y el Hotel Rosewood Mandarin derivado de la adquisición del Terreno 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 en México 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 y a la Riviera Maya;
- 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 y la Riviera Maya, 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 y a la Riviera Maya, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México o en la Riviera Maya;
- 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;
- 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 Prospecto, 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 (México), Kerzner, Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood.

La operación del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba y nuestro crecimiento y planes de expansión dependen en gran medida de los contratos celebrados con Four Seasons (México), Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood. A pesar de ser propietarios de manera indirecta del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba, los mismos operan bajo las marcas "Four Seasons", "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 y los Hoteles Mayakoba depende, en gran medida, de nuestra capacidad para mantener los contratos celebrados con Four Seasons (México), Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood 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".

Los activos del Proyecto Mayakoba garantizan diversas obligaciones financieras.

Según se describe a detalle en el Anexo 9 del presente Prospecto y en otras secciones del presente Prospecto, los activos y los flujos libres derivados de la operación del Proyecto Mayakoba y del Hotel Four Seasons, están gravados para garantizar el cumplimiento de diversas obligaciones financieras. En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas de los financiamientos descritos en el Anexo 9 y del Crédito Sindicado Caixabank, y en caso de ejecución de las garantías, la Emisora dejaría de ser propietaria de algunos activos operativos y de los flujos derivados de los mismos. La misma situación podría actualizarse en caso de financiar el Hotel O&OM o el Hotel Rosewood Mandarin. Lo anterior tendría como resultado una afectación negativa y significativa en la situación financiera de la Emisora.

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 y los Hoteles Mayakoba 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 bancarota 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, así como el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin, 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 y el Hotel Rosewood Mandarin, 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 y la Riviera Maya, 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 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 o de nuestras inversiones hoteleras futuras.

La regulación a nivel local, incluyendo la relativa a protección civil, uso de suelo, restricciones de zonificación y otras cuestiones, puede restringir el uso del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin 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 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 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 se podría perder el derecho para 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, 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 algún desarrollo hotelero llegara a incumplir con éstos, dichos desarrollos podrían estar sujetos a multas o se podrían perder los derechos para desarrollar el proyecto hotelero, o 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 un contrato comercial típico. Por ejemplo, las concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían facultar al gobierno a rescindir la concesión, permiso, 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, 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, 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, autorizaciones y concesiones no contengan vicios o deficiencias de origen.

De igual forma, cualquier inversión en inmuebles que hubieren pertenecido al régimen de propiedad ejidal, conlleva ciertos riesgos inherentes a dicho régimen. Entre otros riesgos, algún propietario ejidal anterior podría iniciar reclamaciones o impugnar el proceso de desincorporación de los terrenos ejidales en caso de que dicho propietario considerara que el mismo no se apegó a las disposiciones de la Ley Agraria y demás leyes y reglamentos aplicables. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor del antiguo titular, lo cual podría afectar de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de los propietarios que resulten afectados 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, así como el cumplimiento con los términos y condiciones establecidos en los mismos, 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 significativos 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, tales como aquellas derivadas de acuerdos con Vertex, 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 Inalmex distribuya los flujos operativos que reciba. Una vez completada la adquisición de los Hoteles Mayakoba, contaremos con una fuente adicional de dividendos.

Actualmente, los activos e ingresos del Proyecto Mayakoba están 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. Ver el Anexo 9 del presente Prospecto para una descripción detallada de dichos gravámenes.

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

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

Podríamos ser parte de litigios que pudieran afectar de manera negativa nuestras operaciones, situación financiera y liquidez.

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

El gasto por impuesto predial del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba 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 respecto del Hotel Four Seasons y estaremos obligados al pago de dicho impuesto respecto de los Hoteles Mayakoba. Este impuesto predial podría aumentar como resultado de los cambios decretados por autoridades de la Ciudad de México y de la Riviera Maya, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación del Hotel Four Seasons o de los Hoteles Mayakoba por parte de las autoridades fiscales. Por tanto, el importe del gasto por el impuesto predial en períodos futuros podría ser distinto del reportado en el pasado. En caso de que aumente dicho gasto, la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la 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 que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en pasivos por impuesto sobre la renta por pagar para el periodo que haya ocurrido el hecho.

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

La mayoría de nuestros empleados 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 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 sindicalizados, lo cual pudiera afectar la confianza en nuestros servicios o pudiera tener una afectación negativa en nuestras operaciones, situación financiera y liquidez. Si 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 en el futuro, incrementaría el riesgo de huelgas o paros laborales, lo que a su vez podría afectar nuestros costos operativos y afectar 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 y depende de los esfuerzos de nuestros principales funcionarios. Resulta muy importante para nuestras operaciones y éxito el reclutar, motivar y retener personal calificado, particularmente aquellos con experiencia en la industria hotelera del segmento alto. Existe mucha competencia para conseguir personal calificado y no podemos asegurar que podamos atraer o retener personal calificado. Los cambios demográficos, requisitos de entrenamiento y la disponibilidad de personal calificado pudieran afectar nuestra capacidad para cumplir con la demanda de nuestros servicios. A pesar de que consideramos que contamos con personal suficiente para desempeñarnos en el ambiente actual de negocios, en caso de incrementos inesperados en la demanda de servicios hoteleros, aumentarían los riesgos de nuestro negocio, lo que a su vez podría tener una afectación negativa en nuestra eficiencia operativa, resultados operativos, situación financiera y liquidez.

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

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

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

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

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

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

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

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

Si en las fechas de pago de intereses o de capital correspondientes bajo los contratos de crédito celebrados por la Emisora o sus subsidiarias, las mismas no cuentan con recursos suficientes para pagar los montos adeudados, podrían verse obligadas a vender en forma anticipada y en términos poco favorables algunos de sus activos. Lo anterior podría tener como resultado que se modifique el perfil de los demás activos de la Emisora o de sus subsidiarias. La falta de pago de las deudas de la Emisora o de sus subsidiarias podría tener como resultado que los acreedores busquen ejecutar las garantías existentes y que se pierda el capital invertido en los activos utilizados para garantizar las deudas vencidas. Si las garantías otorgadas por la Emisora o sus subsidiarias no son 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.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Utilidad Bruta Operativa (“Gross Operating Profit – GOP”)

El GOP consolidado de RLH del periodo comprendido entre el 1 enero y el 31 de diciembre de 2017 ascendió a Ps. \$740.2 millones lo que representa un margen del 32.1% sobre los ingresos totales. Cabe mencionar que este margen se ve distorsionado por considerar tan sólo 8 meses de operación del Entorno Mayakoba.

Para efectos comparativos, si se asumiera que la adquisición de los hoteles y campo de golf del Entorno Mayakoba se hubiese consumado el 1 de enero de 2017, el GOP hubiese ascendido a Ps. \$1,310.2 millones, lo que representa un margen del 38.0%. Considerando las operaciones de los Activos Estabilizados, es decir excluyendo los Activos en Ramp Up, el margen hubiese sido de 41.5%, 3.5 pp por encima del Proforma Agregado Total.

EBITDA Recurrente

El EBITDA Recurrente a nivel de Activos en Operación consolidado de RLH al 31 de diciembre de 2017 ascendió a Ps. \$450.9 millones lo que representa un margen de 19.5% sobre los ingresos totales. Cabe mencionar que este margen se ve distorsionado por las razones anteriormente descritas.

Si se asumiera que la adquisición se hubiese consumado el 1 de enero de 2017, el EBITDA a nivel de Activos en Operación hubiese sido de Ps. \$796.5 millones, lo que representa un margen de 23.1% y excluyendo los Activos en Ramp Up hubiese sido de Ps. \$881.187 millones con un margen de 27.2%.

EBITDA recurrente después de gastos corporativos

El EBITDA recurrente después de gastos corporativos consolidado de RLH al 31 de diciembre de 2017 ascendió a Ps. \$270.6 millones lo que representa un margen de 11.7% sobre los ingresos totales. Cabe mencionar que este margen se ve distorsionado por las razones anteriormente descritas.

Si se asumiera que la adquisición se hubiese consumado el 1 de enero de 2017, el EBITDA recurrente después de gastos corporativos hubiese sido de Ps. \$616.2 millones, lo que representa un margen de 17.9% y excluyendo los Activos en Ramp Up hubiese sido de Ps. \$700.8 millones con un margen de 21.6%.

EBITDA recurrente después de gastos corporativos ajustados

Como se reportó en el informe de resultados del tercer trimestre de 2017, los “Gastos Corporativos” referentes a RLH tienen que distribuirse entre los activos del portafolio de RLH.

Haciendo este ajuste conforme al cálculo de la compensación anual de RLH, el total atribuible para los hoteles y el campo de golf del Entorno Mayakoba sería de Ps. \$89.3 millones por los meses de mayo a diciembre. Con estas cifras, el EBITDA recurrente después de gastos corporativos ajustados de ambos entornos sería de Ps. \$345.5 millones con un margen de 15.0%.

El EBITDA recurrente después de gastos corporativos ajustados del Proforma Agregado Total al 31 de diciembre de 2017 hubiese sido de Ps. \$691.1 millones con un margen de 20.0%. Excluyendo los Activos en Ramp Up, el EBITDA recurrente después de gastos corporativos ajustados hubiese sido de Ps. \$775.8 millones con un margen de 23.9%, con una mejora de 3.9 pp respecto al Proforma Agregado Total.

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

Los siguientes comentarios se presentan empezando por el desempeño de RLH (ex. Entorno Mayakoba), después se menciona el impacto de la adquisición de Mayakoba y por último los resultados consolidados.

Efectivo y equivalente de efectivo

- RLH (ex. Entorno Mayakoba) al 31 de diciembre de 2017 con una posición de efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo IVA por acreditar, de Ps. \$2,380.1 millones frente a Ps. \$4,913.1 millones al 31 de diciembre de 2016; el decremento se debe principalmente a: la adquisición de los hoteles Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, así como el campo de golf El Camaleón, pagando Ps. \$ 3,722 millones, la adquisición de las acciones preferentes de Vertex Hotel D.F. por Ps. \$397 millones y adiciones de construcciones en proceso y mobiliario y equipo de oficina por Ps. \$234 millones. Parcialmente compensado con un aumento de capital neto de gastos de colocación por Ps. \$2,314.5 millones.
- El Entorno Mayakoba contribuye en Ps. 1,249.9 millones al saldo de efectivo y equivalentes de efectivo total al cierre del año de Ps. \$ 3,629.9 millones. El efectivo de los hoteles se genera por la operación diaria de sus servicios hoteleros.

Cuentas por cobrar

- RLH (ex. Entorno Mayakoba) tuvo un incremento de Ps. \$124.8 millones en el rubro de clientes y cuentas por cobrar, debido principalmente al reconocimiento de IVA acreditable por las construcciones en proceso del Hotel One&Only Mandarin por Ps. \$104.8 millones y un incremento de Ps. \$45.3 millones en el rubro de cuentas por cobrar, parcialmente compensado por una disminución de clientes por Ps. \$16.0 millones.
- Incluyendo el Entorno Mayakoba, RLH tuvo un incremento de Ps. \$506.5 millones en el rubro de cuentas por cobrar. El incremento se genera principalmente por la consolidación del Entorno Mayakoba por Ps. \$381.7, el cual se encuentra integrado por: (i) clientes y otras cuentas por cobrar netos por importe de Ps. \$136.4 millones, (ii) impuestos por recuperar principalmente del IVA por Ps. \$90.0 millones, (iii) otras cuentas por cobrar por Ps. \$81.6 millones, y (iv) pagos anticipados Ps. \$46.6 millones.

Partes relacionadas

- La cuenta por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 muestra un saldo de Ps. 60.4 millones, integrados principalmente por saldos con una de las sociedades de OHLDM S.A. de C.V. y Huaribe, S.A.de C.V. por Ps. \$ 20.0 millones y Ps. \$33.3 millones respectivamente.
- El pasivo con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 muestra un importe de Ps. \$185.3 millones, principalmente integrado por saldos con Huaribe, S.A. de C.V. en la cantidad de Ps.\$67.2 millones, con Obrascon Huarte Lain Desarrollos, S.L. por Ps. \$68 millones y OHLDM, S.A. de .CV. por Ps. \$43.6 millones.

Activo fijo, crédito mercantil y activos Intangibles

- El incremento neto de Ps. \$9,570.2 millones en inmuebles, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2017 con respecto al 31 de diciembre de 2016, se debe principalmente a (i) la adquisición del Entorno Mayakoba por Ps. \$9,380.8 millones, valuados a su valor razonable, (ii) a las inversiones realizadas en el desarrollo del hotel One&Only Mandarin por Ps. \$264.6 millones, compensado con la depreciación y amortización del periodo por Ps. \$291.6 millones.
- Como parte del ejercicio de asignación del precio de adquisición del Entorno Mayakoba (PPA por sus siglas en inglés), de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 3), la transacción dió origen al registro de un crédito mercantil neto por Ps. \$102.7 millones y Ps. \$545.2 millones de activos intangibles, principalmente contratos de operación y marcas.

Deuda bancaria total y neta

- Con fecha 16 de febrero de 2017 la Emisora llevó a cabo el pago anticipado del préstamo que tenía con MetLife con un saldo vivo de Ps. \$1,279.5 millones para financiar el hotel Four Seasons. Para ello, la compañía celebró un crédito sindicado con Caixabank-Inbursa por Usd. \$65 millones, equivalentes al 31 de diciembre de 2016 a Ps. \$1,246.8 millones, Ps. \$36.4 millones corresponden a corto plazo y Ps. \$1,210.3 millones a largo plazo. Por consiguiente, al 31 de diciembre de 2017, la posición de deuda bancaria neta

negativa de RLH (sin incluir IVA por acreditar), ex. Entorno Mayakoba, se sitúa en Ps. \$1,133.2 millones (deuda neta menos efectivo y equivalentes de efectivo).

- El Entorno Mayakoba cuenta con cuatro préstamos bancarios, sumando un total de Ps. \$3,048 millones, Ps. \$313.6 millones corresponden a corto plazo y Ps. \$2,763.1 millones a largo plazo. Por consiguiente, al 31 de diciembre de 2017, la posición de deuda bancaria neta total (sin incluir IVA por acreditar) de RLH se sitúa en Ps. \$1,826.9 millones.
- Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía tiene una deuda bancaria total de Ps. \$4,323.5 millones y una deuda neta total de Ps. \$693.6 millones.

Impuestos diferidos

- El impuesto diferido activo y el impuesto diferido pasivo al 31 de diciembre de 2017 suman Ps. \$144.7 millones y Ps. \$1,106.9 millones, respectivamente, incluyen Ps. \$201.2 millones y Ps. \$853.9 millones provenientes de la compra del Entorno Mayakoba. El impuesto diferido pasivo proveniente de la compra del Entorno Mayakoba se genera principalmente por el efecto de la valuación a valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo y de los activos intangibles.

Instrumentos financieros derivados

- Al 31 de diciembre de 2017, RLH (ex. Entorno Mayakoba) cuenta con dos instrumentos financieros derivados (Swaps de tasa de interés) para cubrir el riesgo de la tasa de interés del crédito sindicado del hotel Four Seasons. El valor razonable de dichos instrumentos financieros a 31 de diciembre de 2017 es de Ps. \$4.1 millones a largo plazo.
- Al 31 de diciembre de 2017, el Entorno Mayakoba cuenta con cuatro instrumentos financieros derivados (Swaps de tasa de interés) para cubrir el riesgo de la tasa de interés de los créditos sindicados que financian los hoteles Fairmont, Banyan Tree y Rosewood. El valor razonable de dichos instrumentos financieros a 31 de diciembre de 2017 es de Ps. \$18.2 millones, a efectos agregados, los valores razonables de los instrumentos derivados suscritos al 31 de diciembre de 2017 de la Compañía se sitúan en Ps. \$22.9 millones.

Pasivo por acciones preferentes redimibles

- El decremento en el pasivo por acciones preferentes redimibles corresponde a la ejecución del contrato de compraventa de acciones celebrado el 30 de octubre de 2017, mediante el cual RLH adquirió el 100% de las acciones preferentes de Vertex en el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

Capital contable

- La variación se debe a: (i) el aumento de capital en oferta pública de Ps. \$2,414.2 millones (Ps. \$1,358 millones de capital social y Ps. \$1,056 millones de prima en suscripción de acciones), gastos ocasionados por dicha oferta por Ps. \$99.8 millones, y (ii) por la utilidad integral neta del periodo que terminó el 31 de diciembre de 2017 por Ps \$423.7 millones.

- Al 31 de diciembre de 2017, la participación de minoritarios ascendió a Ps. \$ 767.1 millones.

Gobierno Corporativo

El 26 de febrero de 2017, se tuvo una junta del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al cierre del ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2017, mismos que fueron aprobados por unanimidad. Estos estados financieros serán aprobados por la asamblea de accionistas el 2 de marzo de 2018.

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.
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.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: RLH

Periodo cubierto por los estados financieros: 2017-01-01 al 2017-12-31

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2017-12-31

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

Descripción de la moneda de presentación : MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: PESOS

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 4

Tipo de emisora: ICS

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

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Analisis de Cobertura

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.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,629,998,000	4,913,086,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	686,058,000	156,135,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	52,317,000	3,201,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	4,368,373,000	5,072,422,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	4,368,373,000	5,072,422,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
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	11,950,017,000	2,379,721,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	154,576,000	42,984,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	592,413,000	45,312,000
Activos por impuestos diferidos	144,748,000	6,491,000
Otros activos no financieros no circulantes	33,155,000	0
Total de activos no circulantes	12,874,909,000	2,474,508,000
Total de activos	17,243,282,000	7,546,930,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	957,641,000	100,593,000
Impuestos por pagar a corto plazo	18,677,000	32,056,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	350,049,000	1,279,527,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	566,588,000	226,329,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	9,120,000	9,120,000
Total provisiones circulantes	9,120,000	9,120,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,902,075,000	1,647,625,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,902,075,000	1,647,625,000
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	3,973,547,000	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Otros pasivos no financieros a largo plazo	1,071,054,000	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	5,627,000	2,772,000
Total provisiones a largo plazo	5,627,000	2,772,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,106,905,000	233,114,000
Total de pasivos a Largo plazo	6,157,133,000	235,886,000
Total pasivos	8,059,208,000	1,883,511,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	4,975,312,000	3,617,302,000
Prima en emisión de acciones	3,376,050,000	2,319,820,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(141,860,000)	(230,519,000)
Otros resultados integrales acumulados	207,419,000	(43,184,000)
Total de la participación controladora	8,416,921,000	5,663,419,000
Participación no controladora	767,153,000	0
Total de capital contable	9,184,074,000	5,663,419,000
Total de capital contable y pasivos	17,243,282,000	7,546,930,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	2,308,607,000	470,777,000	1,023,001,000	151,910,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	2,308,607,000	470,777,000	1,023,001,000	151,910,000
Gastos de venta	1,033,060,000	142,500,000	552,782,000	39,739,000
Gastos de administración	1,316,975,000	266,536,000	439,783,000	76,240,000
Otros ingresos	552,054,000	1,901,000	0	0
Otros gastos	0	0	325,873,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	510,626,000	63,642,000	(295,437,000)	35,931,000
Ingresos financieros	640,881,000	473,311,000	137,433,000	405,149,000
Gastos financieros	1,158,613,000	543,359,000	264,591,000	329,483,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(7,106,000)	(6,406,000)	(422,595,000)	111,597,000
Impuestos a la utilidad	(66,241,000)	18,873,000	44,687,000	47,005,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	59,135,000	(25,279,000)	(467,282,000)	64,592,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	59,135,000	(25,279,000)	(467,282,000)	64,592,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	88,659,000	(25,279,000)	(467,282,000)	64,592,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(29,524,000)	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.12	0.16	0.93	0.51
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.12	0.16	0.93	0.51
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.01	0.01	0.01	0.01
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.01	0.01	0.01	0.01

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	59,135,000	(25,279,000)	(467,282,000)	64,592,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	406,277,000	0	406,277,000	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	406,277,000	0	406,277,000	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	87,000	0	15,116,000	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	87,000	0	15,116,000	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12- 31
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	406,364,000	0	421,393,000	0
Total otro resultado integral	406,364,000	0	421,393,000	0
Resultado integral total	465,499,000	(25,279,000)	(45,889,000)	64,592,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	423,661,000	(25,279,000)	(82,243,000)	64,592,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	41,838,000	0	36,354,000	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	59,135,000	(25,279,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	18,873,000
Impuestos a la utilidad	(66,241,000)	95,944,000
Ingresos y gastos financieros, neto	212,652,000	0
Gastos de depreciación y amortización	312,001,000	40,791,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	226,527,000	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	338,674,000	206,983,000
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(1,544,000)	(1,487,000)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(9,059,000)	(345,000)
Disminución (incremento) de clientes	0	0
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(121,696,000)	(61,687,000)
Incremento (disminución) de proveedores	39,491,000	(4,140,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	376,943,000	56,247,000
Otras partidas distintas al efectivo	(750,977,000)	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)	556,771,000	351,179,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	615,906,000	325,900,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	74,496,000	3,044,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	696,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	541,410,000	323,552,000
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	2,650,733,000	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	1,544,000	1,487,000
Compras de propiedades, planta y equipo	346,675,000	140,598,000
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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
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	40,000,000
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	40,000,000	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	39,114,000	8,896,000
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	(2,916,750,000)	(170,215,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	2,314,483,000	4,285,496,000
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	(54,438,000)	0
Importes procedentes de préstamos	1,283,008,000	36,355,000
Reembolsos de préstamos	1,528,004,000	27,572,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	35,148,000	0
Intereses pagados	226,494,000	69,859,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(405,577,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	1,456,706,000	4,224,420,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(918,634,000)	4,377,757,000
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	(364,454,000)	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,283,088,000)	4,377,757,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	4,913,086,000	535,329,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,629,998,000	4,913,086,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado 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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	3,617,302,000	2,319,820,000	0	(230,519,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	88,659,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	335,002,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	88,659,000	0	335,002,000	0	0	0
Aumento de capital social	1,358,010,000	1,056,230,000	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	15,358,000	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	1,358,010,000	1,056,230,000	0	88,659,000	0	335,002,000	15,358,000	0	0
Capital contable al final del periodo	4,975,312,000	3,376,050,000	0	(141,860,000)	0	335,002,000	15,358,000	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]	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]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(43,184,000)	(43,184,000)	5,663,419,000	0	5,663,419,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	88,659,000	(29,524,000)	59,135,000
Otro resultado integral	0	0	0	335,002,000	335,002,000	71,362,000	406,364,000
Resultado integral total	0	0	0	335,002,000	423,661,000	41,838,000	465,499,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	2,414,240,000	66,438,000	2,480,678,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	1,060,153,000	1,060,153,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	(99,757,000)	(84,399,000)	(84,399,000)	0	(84,399,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	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	1,719,030,000	1,719,030,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(99,757,000)	250,603,000	2,753,502,000	767,153,000	3,520,655,000
Capital contable al final del periodo	0	0	(142,941,000)	207,419,000	8,416,921,000	767,153,000	9,184,074,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado 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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	818,883,000	0	0	(205,240,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(25,279,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(25,279,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	2,981,498,000	2,136,741,000	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	(183,079,000)	183,079,000	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	2,798,419,000	2,319,820,000	0	(25,279,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,617,302,000	2,319,820,000	0	(230,519,000)	0	0	0	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]	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]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(17,259,000)	(17,259,000)	596,384,000	0	596,384,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	(25,279,000)	0	(25,279,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	(25,279,000)	0	(25,279,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	5,118,239,000	0	5,118,239,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	(25,925,000)	(25,925,000)	(25,925,000)	0	(25,925,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	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
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(25,925,000)	(25,925,000)	5,067,035,000	0	5,067,035,000
Capital contable al final del periodo	0	0	(43,184,000)	(43,184,000)	5,663,419,000	0	5,663,419,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	4,975,312,000	3,617,302,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	7	7
Numero de empleados	2,726	392
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	552,812,494	401,922,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	191,138,000	38,656,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	312,001,000	40,791,000	126,992,000	1,968,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	2,308,607,000	470,777,000
Utilidad (pérdida) de operación	510,626,000	63,642,000
Utilidad (pérdida) neta	59,135,000	(25,279,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	88,659,000	(25,279,000)
Depreciación y amortización operativa	312,001,000	40,791,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					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]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
Caixabank, S.A. y Banco Inbursa, S.A.	SI	2016-11-24	2023-11-24	LIBOR+4	0	0	0					36,424,000			1,210,382,000
Bancomerxt, S.N.C	SI	2017-09-29	2032-09-29	LIBOR+4.5		0	0					17,762,000	0		1,064,231,000
Banco de Sabadell, S.A.	SI	2017-09-29	2019-07-26	LIBOR+MARGEN		0	0					129,219,000			246,664,000
BBVA Bancomer, S.A.	SI	2015-03-02	2025-03-03	LIBOR+MARGEN		0						57,931,000			293,164,000
Caixabank, S.A.	SI	2016-09-21	2022-03-20	LIBOR+3.5		0						108,713,000			1,159,106,000
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	350,049,000	0	0	3,973,547,000
Banca comercial															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	350,049,000	0	0	3,973,547,000
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL	NO				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	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
Proveedores	NO	2017-12-29	2017-12-29		177,694,000	0									
TOTAL	NO				177,694,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL	NO				177,694,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin															

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]
costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL	NO				177,694,000	0	0	0	0	0	0	350,049,000	0	0	0	3,973,547,000

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	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	149,678,000	2,953,955,000	0	0	2,953,955,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	149,678,000	2,953,955,000	0	0	2,953,955,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	223,706,000	4,414,927,000	0	0	4,414,927,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	223,706,000	4,414,927,000	0	0	4,414,927,000
Monetario activo (pasivo) neto	(74,028,000)	(1,460,972,000)	0	0	(1,460,972,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
NUEVA MARCA				
INGRESOS POR SERVICIOS	2,308,607,000	0	0	2,308,607,000
TOTAL	2,308,607,000	0	0	2,308,607,000

[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 tipo de cambio y tasa de interés, la Compañía 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 Compañía contrata dichos instrumentos son Banco Inbursa y CaixaBank, BBVA, CAM.

Con el apoyo de los sistemas e indicadores de mercado de terceros independientes, la Compañía 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 Compañía que las condiciones de monto, fecha y tasa de interés de la deuda a cubrir preferentemente coincidan con los términos del instrumento de cobertura.

Instrumento	Compañía	Monto	Tasa		Vencimiento
			Tasa fija	variable	
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai	Dls. 4,141	5.65%	1.35%	Julio de 2019
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai	7,690	5.65%	1.35%	Julio de 2019
Swap de tasa de interés	Islas de Mayakoba	12,149	3.89%	Libor	Diciembre de 2025
Swap de tasa de interés	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	62,452	1.32%	0.86%	Marzo de 2022
Swap de tasa de interés	Inalmex	16,000	2.32%	Libor	Noviembre de 2023
Swap de tasa de interés	Inalmex	36,000	2.32%	Libor	Noviembre de 2023

Las ganancias y pérdidas de los contratos swaps de tasas de interés se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales como costo financiero hasta la liquidación del préstamo bancario.

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. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dicha moneda. 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, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

Las principales operaciones en dólares estadounidenses, son como sigue:

Año que terminó el

31 de diciembre de

2017

2016

Ingresos por renta de habitaciones y residencias	Dls.	63,981Dls.	15,556
Ingresos por alimentos y bebidas		27,257	
Pagos a proveedores		-21,201	-8,733
Principal e intereses pagados sobre préstamos		<u>-27,047</u>	<u>-4,480</u>
Neto	Dls.	<u>42,990Dls.</u>	<u>2,343</u>

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 ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$33,785 y \$169,080, al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, respectivamente.

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 ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente Dls.428 al 31 de diciembre de 2017.

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, para cubrir sus financiamientos, excepto el relativo al Hotel Andaz Mayakoba. Véase Nota 15.

Riesgo de crédito

- 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 y documentos 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+) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

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 y frecuencia de valuación y las acciones establecidas en función de la valuación obtenida: TRIMESTRAL

Con el apoyo de los sistemas e indicadores de mercado de terceros independientes, la Compañía 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.

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 diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2017					
Préstamos bancarios	\$ 102,081\$	247,968\$	370,217\$	3,603,330\$	4,323,596
Pasivo por opción de compra de participación no controladora *	1,048,153				1,048,153
Proveedores	177,694				177,694
Intereses sobre préstamos	56,534	175,224	239,951	785,130	1,256,839
Partes relacionadas	185,362				185,362
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>575,708</u>				<u>575,708</u>
	\$ <u>2,145,532\$</u>	<u>423,192\$</u>	<u>610,168\$</u>	<u>4,388,460\$</u>	<u>7,567,352</u>

* El pasivo por opción de compra de participación no controladora se presenta en la tabla a menos de tres meses, debido a que el 19 de enero de 2018 la Entidad adquirió la totalidad de las acciones correspondiente a la participación minoritaria de OHL en las entidades del Entorno Mayakoba (véase Nota 28), aún y cuando el plazo original de su exigibilidad hubiera sido entre dos y cinco años.

** Corresponde al crédito Metlife cuyo vencimiento era el 1 de junio de 2018; sin embargo, el 16 de febrero de 2017 se llevó a cabo el pago anticipado de la totalidad del crédito, razón por la cual se presenta a menos de tres meses.

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]

Riesgos relacionados con nuestro negocio y la industria

La Emisora está expuesta a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, debido a que sus únicos activos que generan ingresos son el Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba y a que sus adquisiciones o desarrollos futuros, incluyendo el Terreno OOM y el Terreno Rosewood Mandarin, podría estar en el mismo sector.

El Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba (y a su vez la Emisora ya que a la fecha del presente Prospecto el Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba son sus únicos activos que generan ingresos), el Proyecto One & Only Mandarin derivado de la adquisición del Terreno OOM y el Hotel Rosewood Mandarin derivado de la adquisición del Terreno 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 en México 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 y a la Riviera Maya;
- 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 y la Riviera Maya, 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 y a la Riviera Maya, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México o en la Riviera Maya;
- 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;
- 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 Prospecto, 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 (México), Kerzner, Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood.

La operación del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba y nuestro crecimiento y planes de expansión dependen en gran medida de los contratos celebrados con Four Seasons (México), Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood. A pesar de ser propietarios de manera indirecta del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba, los mismos operan bajo las marcas "Four Seasons", "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 y los Hoteles Mayakoba depende, en gran medida, de nuestra capacidad para mantener los contratos celebrados con Four Seasons (México), Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood 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".

Los activos del Proyecto Mayakoba garantizan diversas obligaciones financieras.

Según se describe a detalle en el Anexo 9 del presente Prospecto y en otras secciones del presente Prospecto, los activos y los flujos libres derivados de la operación del Proyecto Mayakoba y del Hotel Four Seasons, están gravados para garantizar el cumplimiento de diversas obligaciones financieras. En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas de los financiamientos descritos en el Anexo 9 y del Crédito Sindicado Caixabank, y en caso de ejecución de las garantías, la Emisora dejaría de ser propietaria de algunos activos operativos y de los flujos derivados de los mismos. La misma situación podría actualizarse en caso de financiar el Hotel O&OM o el Hotel Rosewood Mandarina. Lo anterior tendría como resultado una afectación negativa y significativa en la situación financiera de la Emisora.

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 y los Hoteles Mayakoba 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, así como el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin, 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 y el Hotel Rosewood Mandarin, 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 y la Riviera Maya, 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 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 o de nuestras inversiones hoteleras futuras.

La regulación a nivel local, incluyendo la relativa a protección civil, uso de suelo, restricciones de zonificación y otras cuestiones, puede restringir el uso del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin 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 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 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 se podría perder el derecho para 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, 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 algún desarrollo hotelero llegara a incumplir con éstos, dichos desarrollos podrían estar sujetos a multas o se podrían perder los derechos para desarrollar el proyecto hotelero, o 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 un contrato comercial típico. Por ejemplo, las concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían facultar al gobierno a rescindir la concesión, permiso, 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, 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, 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, autorizaciones y concesiones no contengan vicios o deficiencias de origen.

De igual forma, cualquier inversión en inmuebles que hubieren pertenecido al régimen de propiedad ejidal, conlleva ciertos riesgos inherentes a dicho régimen. Entre otros riesgos, algún propietario ejidal anterior podría iniciar reclamaciones o impugnar el proceso de desincorporación de los terrenos ejidales en caso de que dicho propietario considerara que el mismo no se apegó a las disposiciones de la Ley Agraria y demás leyes y reglamentos aplicables. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor del antiguo titular, lo cual podría afectar de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de los propietarios que resulten afectados 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, así como el cumplimiento con los términos y condiciones establecidos en los mismos, 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 significativos 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, tales como aquellas derivadas de acuerdos con Vertex, 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 Inalmex distribuya los flujos operativos que reciba. Una vez completada la adquisición de los Hoteles Mayakoba, contaremos con una fuente adicional de dividendos.

Actualmente, los activos e ingresos del Proyecto Mayakoba están 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. Ver el Anexo 9 del presente Prospecto para una descripción detallada de dichos gravámenes.

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

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

Podríamos ser parte de litigios que pudieran afectar de manera negativa nuestras operaciones, situación financiera y liquidez.

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

El gasto por impuesto predial del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba 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 respecto del Hotel Four Seasons y estaremos obligados al pago de dicho impuesto respecto de los Hoteles Mayakoba. Este impuesto predial podría aumentar como resultado de los cambios decretados por autoridades de la Ciudad de México y de la Riviera Maya, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación del Hotel Four Seasons o de los Hoteles Mayakoba por parte de las autoridades fiscales. Por tanto, el importe del gasto por el impuesto predial en periodos futuros podría ser distinto del reportado en el pasado.

En caso de que aumente dicho gasto, la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la 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 que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en pasivos por impuesto sobre la renta por pagar para el periodo que haya ocurrido el hecho.

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

La mayoría de nuestros empleados 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 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 sindicalizados, lo cual pudiera afectar la confianza en nuestros servicios o pudiera tener una afectación negativa en nuestras operaciones, situación financiera y liquidez. Si 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 en el futuro, incrementaría el riesgo de huelgas o paros laborales, lo que a su vez podría afectar nuestros costos operativos y afectar 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 y depende de los esfuerzos de nuestros principales funcionarios. Resulta muy importante para nuestras operaciones y éxito el reclutar, motivar y retener personal calificado, particularmente aquellos con experiencia en la industria hotelera del segmento alto. Existe mucha competencia para conseguir personal calificado y no podemos asegurar que podamos atraer o retener personal calificado. Los cambios demográficos, requisitos de entrenamiento y la disponibilidad de personal calificado pudieran afectar nuestra capacidad para cumplir con la demanda de nuestros servicios. A pesar de que consideramos que contamos con personal suficiente para desempeñarnos en el ambiente actual de negocios, en caso de incrementos inesperados en la demanda de servicios hoteleros, aumentarían los riesgos de nuestro negocio, lo que a su vez podría tener una afectación negativa en nuestra eficiencia operativa, resultados operativos, situación financiera y liquidez.

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

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

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

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

- limitar nuestra capacidad para pagar nuestra deuda actual;
- limitar nuestra capacidad para pagar dividendos;
- incrementar nuestra vulnerabilidad a condiciones adversas económicas y de la industria en general;
- requerir que dediquemos una parte importante de nuestros flujos de efectivo al pago de nuestra deuda, lo cual podría ponernos en desventaja respecto de nuestros competidores con menos deuda;
- limitar nuestra flexibilidad para planear, o reaccionar a cambios en, nuestro negocio y la industria en la que operamos;

- limitar, entre otras cosas, nuestra capacidad para obtener financiamientos adicionales en virtud de las obligaciones financieras y otras obligaciones restrictivas incluidas en nuestros instrumentos de deuda; e
- incrementar el costo de financiamientos adicionales.

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

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

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

Si en las fechas de pago de intereses o de capital correspondientes bajo los contratos de crédito celebrados por la Emisora o sus subsidiarias, las mismas no cuentan con recursos suficientes para pagar los montos adeudados, podrían verse obligadas a vender en forma anticipada y en términos poco favorables algunos de sus activos. Lo anterior podría tener como resultado que se modifique el perfil de los demás activos de la Emisora o de sus subsidiarias. La falta de pago de las deudas de la Emisora o de sus subsidiarias podría tener como resultado que los acreedores busquen ejecutar las garantías existentes y que se pierda el capital invertido en los activos utilizados para garantizar las deudas vencidas. Si las garantías otorgadas por la Emisora o sus subsidiarias no son 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.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Instrumento	Compañía	Monto	Tasa		Vencimiento
			Tasa fija	variable	
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai	Dls. 4,141	5.65%	1.35%	Julio de 2019
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai	7,690	5.65%	1.35%	Julio de 2019
Swap de tasa de interés	Islas de Mayakoba	12,149	3.89%	Libor	Diciembre de 2025
Swap de tasa de interés	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	62,452	1.32%	0.86%	Marzo de 2022
Swap de tasa de interés	Inalmex	16,000	2.32%	Libor	Noviembre de 2023
Swap de tasa de interés	Inalmex	36,000	2.32%	Libor	Noviembre de 2023

Las ganancias y pérdidas de los contratos swaps de tasas de interés se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales como costo financiero hasta la liquidación del préstamo bancario.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	1,377,961,000	1,585,700,000
Total efectivo	1,377,961,000	1,585,700,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	2,252,037,000	3,327,386,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	2,252,037,000	3,327,386,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	3,629,998,000	4,913,086,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	155,674,000	35,234,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	60,437,000	40,729,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	63,724,000	41,922,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	63,724,000	41,922,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	314,702,000	32,003,000
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	3,676,000	50,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	87,845,000	6,197,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	686,058,000	156,135,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	52,317,000	3,201,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	52,317,000	3,201,000
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	52,317,000	3,201,000
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
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
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	0	0
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	3,077,912,000	1,669,603,000
Edificios	7,822,286,000	1,010,262,000
Total terrenos y edificios	10,900,198,000	2,679,865,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	32,945,000	1,969,000
Total vehículos	32,945,000	1,969,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	1,773,746,000	362,532,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	456,354,000	139,660,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	(1,213,226,000)	(804,305,000)
Total de propiedades, planta y equipo	11,950,017,000	2,379,721,000
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	592,413,000	45,312,000
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 explotación	0	0
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	592,413,000	45,312,000
Crédito mercantil	154,576,000	42,984,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	746,989,000	88,296,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	177,694,000	8,100,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	185,362,000	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	594,585,000	90,020,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	594,585,000	90,020,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	2,473,000
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	957,641,000	100,593,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	350,049,000	1,279,527,000
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	350,049,000	1,279,527,000
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	3,973,547,000	0
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	3,973,547,000	0
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	5,627,000	2,772,000
Otras provisiones a corto plazo	9,120,000	9,120,000
Total de otras provisiones	14,747,000	11,892,000
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 por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
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	207,419,000	(43,184,000)
Total otros resultados integrales acumulados	207,419,000	(43,184,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	17,243,282,000	7,546,930,000
Pasivos	8,059,208,000	1,883,511,000
Activos (pasivos) netos	9,184,074,000	5,663,419,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	4,368,373,000	5,072,422,000
Pasivos circulantes	1,902,075,000	1,647,625,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,466,298,000	3,424,797,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	2,308,607,000	439,399,000	1,023,001,000	142,409,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	31,378,000	0	9,501,000
Total de ingresos	2,308,607,000	470,777,000	1,023,001,000	151,910,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	39,114,000	9,063,000	14,006,000	3,141,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	601,767,000	464,248,000	123,427,000	402,008,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	640,881,000	473,311,000	137,433,000	405,149,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	231,878,000	69,859,000	55,319,000	22,744,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	906,847,000	438,352,000	205,525,000	288,342,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	19,888,000	35,148,000	3,747,000	18,397,000
Total de gastos financieros	1,158,613,000	543,359,000	264,591,000	329,483,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	19,488,000	44,578,000	19,488,000	0
Impuesto diferido	(85,729,000)	(25,705,000)	25,199,000	47,005,000
Total de Impuestos a la utilidad	(66,241,000)	18,873,000	44,687,000	47,005,000

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

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

Los estados financieros consolidados solo tienen un segmento operativo.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Entidad.

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 período del cambio y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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

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

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.

En el caso en el que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada en un 10%, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por impuesto sobre la renta, en el periodo que ocurra el hecho.

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. Al 31 de diciembre de 2017, la Administración ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios como se muestra en la Nota 1

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 26 de febrero de 2018, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros, estos estados financieros consolidados serán aprobados por la asamblea de accionistas el 2 de marzo de 2018.

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;
- 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.

Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

<u>Empresa</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia accionaria %</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex) *	Prestadora de servicios hoteleros y eventos	100	100
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH)	Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero	100	100
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios administrativos	100	
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	
Majahua Inmueble, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. (AHLM) **	Tenedora de acciones	89.05	
Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) ***	Tenedora de acciones	84.99	

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

** AHLM es una compañía tenedora de acciones de los Hoteles Fairmont y Rosewood Mayakoba.

*** THGM es una compañía tenedora de acciones de los Hoteles Andaz y Banyan Tree Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón.

- Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la NIC 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

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

Bases de preparación

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

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

Los estados financieros consolidados solo tienen un segmento operativo.

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

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
a. Crédito contratado con Metropolitan Life Insurance Company (Metlife)		\$ 1,058,908
b. Línea de crédito contratada con Metlife		220,619
c. Crédito sindicado con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.	\$ 1,246,807	
d. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A.	1,267,818	
e. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A.	351,095	
f. Crédito sindicado mercantil con garantía hipotecaria contratado con Banco de Sabadell, S. A.	375,883	
g. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.	1,081,993	
	4,323,596	1,279,527

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2017

Menos - Porción a plazo menor de un año	- 350,049	-1,279,527
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios	\$ 3,973,547	\$ -

a. Crédito contratado con Metlife el 15 de mayo de 2013 por Dls.53,000 (Dls.51,244 al 31 de diciembre de 2016) con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a una tasa fija del 5% anual y línea de crédito contratada con Metlife por Dls.11,000 (Dls.10,676 al 31 de diciembre de 2016) con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a la tasa Libor más 450 puntos básicos.

El 16 de febrero de 2017, la Entidad liquidó la totalidad del crédito y de la línea de crédito contratados con Metlife, razón por la cual al 31 de diciembre de 2016 se presentan en el pasivo a corto plazo en el estado consolidado de situación financiera.

b. Crédito sindicado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A. por Dls.65,000, el cual fue dispuesto el 1 de marzo de 2017, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México. El vencimiento del préstamo es el 24 de noviembre de 2023 y causa intereses trimestrales a la tasa Libor más 4.0 puntos. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo del préstamo es de Dls.63,700.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2017 asciende a Dls.55,645. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable. La tasa de interés efectiva es del 6.07% anual.

c. El 21 de septiembre de 2016 Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. contrató un préstamo con Caixabank, S. A. por Dls.70,000, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Fairmount Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 20 de marzo de 2022. La tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 2.5 puntos. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo del préstamo es de Dls.64,947.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2017 asciende a Dls.56,141. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable. La tasa de interés efectiva es del 4.57% anual.

d. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA España) por Dls.71,223 en julio de 2005, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 15 de junio de 2017. El préstamo devenga intereses a la tasa Libor más un margen que incluye corretaje, gastos y co-misiones. El 11 de diciembre de 2012, BBVA España anunció la cesión del 100% del saldo del préstamo a BBVA Bancomer, S. A. En marzo de 2015 se celebró un contrato de novación modificativa no extintiva en el cual se extiende el vencimiento del préstamo hasta marzo de 2025, bajo las mismas condiciones. Al 31 de diciembre de 2017 el saldo del préstamo es de Dls.17,873.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2017 asciende a Dls.16,009. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable. La tasa de interés efectiva es del 5.47% anual.

e. Contrato de crédito sindicado mercantil otorgado a Mayakoba Thai, S. A. de C. V. por Banco Sabadell, S. A. por Dls.105,800, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Banyan Tree Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 26 de julio de 2019. La tasa de interés se calcula por la adición de la tasa Libor al margen. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo del préstamo es de Dls.19,046.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2017 asciende a Dls.18,368. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable. La tasa de interés efectiva es del 3.95% anual.

f. Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V. por Dls.55,000, a una tasa de interés Libor a tres meses más 4.5 puntos con vencimiento en 2032. Al 31 de diciembre de 2017 el saldo del préstamo es de Dls.54,825.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2017 asciende a Dls.46,999. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable. La tasa de interés efectiva es del 5.87% anual.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Entidad ha cumplido con todas las obligaciones de hacer y de no hacer derivadas de los préstamos bancarios.

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

a. Combinación de negocios

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

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

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

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

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del período de informe en el que ocurre la combinación, la Entidad 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 pasivo se reconocen de conformidad con la NIC 39, ya sea en resultados o en otros resultados integrales. La contraprestación contingente que se clasifica como capital no requiere ajustarse y su liquidación posterior se registra dentro del capital contable.

Las transacciones, los saldos y las utilidades o pérdidas no realizadas resultantes de operaciones entre compañías de la Entidad son eliminados. Cuando es necesario, los importes reportados por las subsidiarias se ajustan para cumplir con las políticas contables de la Entidad.

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 a continuación:

31 de diciembre de

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depósitos bancarios	\$ 1,186,823\$	1,585,700
Efectivo para reserva de deuda	191,138	38,656
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	<u>2,252,037</u>	<u>3,288,730</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ <u>3,629,998\$</u>	<u>4,913,086</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Entidad mantiene inversiones de corto plazo 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 13, se ha creado una re-serva de efectivo para cumplir con el servicio de la deuda. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se están 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 (ex. Entorno Mayakoba) muestran un resultado positivo de Ps. \$66.5 millones, originado por la eliminación de partidas non-cash siendo las más representativas la pérdida cambiaria registrada por los saldos de caja por Ps. \$364 millones, el reconocimiento de la adquisición de las acciones preferentes de Vertex Hotel D.F. S.A.P.I. de C.V. por Ps \$233.6 millones y los intereses y costo financiero por Ps. \$119.8 millones. Parcialmente compensado por un incremento en las cuentas por cobrar y pagar dando como resultado un efecto neto positivo por Ps. \$37.2 millones.
- Respecto a las actividades de operación del Entorno Mayakoba, se tiene un efecto positivo de Ps. \$474.9 millones, originado principalmente por el resultado del ejercicio y un efecto positivo en los movimientos en las cuentas por pagar y por cobrar por Ps. \$175.4 millones. Parcialmente compensado por la eliminación de partidas non-cash, siendo la más representativa el reconocimiento de la adquisición del Entorno Mayakoba, neto del deterioro del crédito mercantil por Ps. \$750.9 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de inversión

- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión muestra un efecto negativo (ex. Entorno Mayakoba) de Ps. \$3,992.4 millones. La variación principal fue atribuida a: (i) la adquisición de nuevos negocios, ya que RLH consumó la adquisición del Entorno Mayakoba por Ps. \$3,833.3 millones, y (ii) adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo (incluyendo construcciones en proceso del Hotel O&O) por Ps. \$234 millones compensado parcialmente por préstamos e intereses cobrados a partes relacionadas por Ps. \$40.0 millones y Ps. \$35.0 millones, respectivamente.

- Respecto a las actividades de inversión en el Entorno Mayakoba, el incremento se da principalmente por reconocer la asignación del precio de compra de los activos por Ps. \$1,182.5 millones, compensado por un aumento de activos fijos por un importe de Ps. \$112.4 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento

- Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento positivos (ex. Entorno Mayakoba) fueron de Ps. \$1,757.4 millones, principalmente atribuido por: (i) aumento de capital neto de gastos de colocación por Ps. \$2,314.5 millones, y (ii) un efecto positivo neto de Ps. \$3.4 millones como resultado del préstamo que se obtuvo de Caixabank e Inbursa, mismo que se utilizó para para realizar el pago anticipado del préstamo contratado con Metlife. Compensado parcialmente por la adquisición de las acciones preferentes que tenía Vertex Hotel D.F. S.A.P.I de C.V., y el pago de dividendos preferentes por un total de Ps. \$440 millones.
- Los flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento del Entorno Mayakoba por el periodo mayo-diciembre resultó en una disminución de Ps. \$300.7 millones, principalmente por el pago de intereses y deuda financiera por Ps. \$106.5 y Ps. \$248.4 millones, respectivamente. Parcialmente compensado por un aumento de capital social llevado a cabo por los accionistas minoritarios, por un importe de Ps. \$66.4 millones.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de \$9,120 en ambos años, 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

-
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 y documentos 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+) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2017 la Entidad y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$890,082 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por \$832,067 y obtuvieron pérdidas fiscales por \$748,438 (pérdidas fiscales de \$424,085 y utilidades fiscales de \$108,605 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por \$12,365 en 2016). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

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

	Año que terminó el	
	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ISR causado	\$ 19,488	\$ 44,578
ISR diferido	<u>-85,729</u>	<u>-25,705</u>
Total	\$ <u>-66,241</u>	\$ <u>18,873</u>

El saldo de impuestos diferidos se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Impuesto diferido activo</u>		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	\$ 691,378	\$ 71,016
Impuesto diferido activo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>171,621</u>	<u>15,655</u>
	<u>862,999</u>	<u>86,671</u>
<u>Impuesto diferido pasivo</u>		
Impuesto diferido pasivo que se pagará después de 12 meses	-1,803,912	-300,868
Impuesto diferido pasivo que se pagará dentro de 12 meses	= <u>21,244</u>	= <u>12,426</u>
	<u>-1,825,156</u>	<u>-313,294</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	\$ - <u>962,157</u>	\$ - <u>226,623</u>

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

Año que terminó el

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al 1 de enero	\$ -226,623\$	-247,733
Abono al estado consolidado de resultados	85,729	21,110
Impuesto diferido de la combinación de negocios (Nota 1)	<u>-821,263</u>	

Al 31 de diciembre \$ -962,157\$ -226,623

Las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció im-puestos diferidos se analizan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	\$ - 6,013,041	\$ -1,002,893
Pagos anticipados	- 70,812	- 41,420
Anticipos de clientes	319,276	6,830
Pérdidas fiscales por amortizar	2,304,596	236,719
Provisiones de gastos	248,840	44,110
Participación de los trabajadores en las utilidades	3,370	1,044
Reserva para cuentas incobrables	<u>581</u>	<u>199</u>
	- 3,207,190	- 755,411
Tasa de ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>

Impuesto diferido pasivo - Neto \$ - 962,157 226,623

El movimiento en el impuesto diferido activo y pasivo durante el año, sin tener en cuenta la compensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se

	Al 31 de diciembre de <u>2016</u>	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de <u>2017</u>
Provisiones de gastos	\$ 15,282\$	59,370\$	74,652
Pérdidas fiscales por amortizar	71,016	620,362	691,378
Anticipos de clientes		95,782	95,782
Participación de los trabajadores en las utilidades	313	698	1,011
Reserva para cuentas incobrables	<u>60</u>	<u>116</u>	<u>176</u>
Impuesto diferido activo	<u>86,671</u>	<u>776,328</u>	<u>862,999</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo	-300,868	-568,155	-869,023
Efecto de la combinación de negocios		-821,263	-821,263
Efecto por conversión de monedas extranjeras		-113,626	-113,626
Pagos anticipados	<u>-12,426</u>	<u>-8,818</u>	<u>-21,244</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>-313,294</u>	<u>-1,511,862</u>	<u>-1,825,156</u>

		Al 31 de	Movimiento	Al 31 de	
		diciembre de	del año	diciembre de	
		2015		2016	
Impuesto diferido pasivo - Neto	\$		<u>-226,623</u>	<u>-735,534</u>	<u>-962,157</u>
Provisiones de pasivo	\$	14,099	1,183	15,282	
Pérdidas fiscales por amortizar		32,693	38,323	71,016	
Participación de los trabajadores en las utilidades		129	184	313	
Reserva para cuentas incobrables		<u>54</u>	<u>6</u>	<u>60</u>	
Impuesto diferido activo		<u>46,975</u>	<u>39,696</u>	<u>86,671</u>	
Inmuebles, mobiliario y equipo		-293,514	-7,354	-300,868	
Pagos anticipados		<u>-1,194</u>	<u>-11,232</u>	<u>-12,426</u>	
Impuesto diferido pasivo		<u>-294,708</u>	<u>-18,586</u>	<u>-313,294</u>	
Impuesto diferido pasivo - Neto	\$	<u>-247,733</u>	<u>21,110</u>	<u>-226,623</u>	

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

La depreciación registrada en los resultados de 2017 y de 2016 asciende a \$291,571 y \$38,170, respectivamente.

Los inmuebles de los Hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017 asciende a \$12,305,557, se encuentran garantizando los préstamos bancarios.

Se tienen activos totalmente depreciados por \$178,009 al 31 de diciembre de 2017.

Los contratos de operación y las marcas son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2017 y de 2016 asciende a \$20,430 y \$2,621.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, La Entidad reconoció una pérdida por deterioro del crédito mercantil por \$226,527, la cual se registró en resultados en el rubro de "Otros ingresos" (véase Nota 20). La pérdida por deterioro corresponde a la UGE del Campo de Golf El Camaleón. La pérdida por deterioro refleja una disminución en el valor recuperable de esta UGE debido a sus continuas pérdidas de operación.

Al 31 de diciembre de 2017 no se han reconocido reversas por pérdidas por deterioro.

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 diciembre de 2017 y de 2016, la Entidad no tiene acciones comunes potencialmente dilutivas.

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 59,135\$	-25,279
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	501,551,234	150,560,684
Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida	\$ 0.12\$	-0.16

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

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, ascendió a \$5,627 y \$2,772, respectivamente.

El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al 1 de enero	\$ 2,772\$	2,564
Incremento a través de adquisición de negocios	2,497	
Costo del servicio corriente	1,051	213
Costo de interés	345	135
Remediciones:		
Por cambios en supuestos financieros	-356	6
Pagos con cargo a la provisión	-682	-146
Al 31 de diciembre	\$ 5,627\$	2,772

El Costo Neto del Periodo (CNP) registrado en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados integrales, se muestra a continuación:

Año que terminó el
31 de diciembre de

2017 2016

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2017

Costo del servicio corriente	\$ 1,266	\$ 213
Costo de interés	<u>177</u>	<u>135</u>

Total CNP	\$ <u>1,443</u>	\$ <u>348</u>
-----------	-----------------	---------------

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

Concepto	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>

Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente

de las obligaciones	7.00%	7.00%
---------------------	-------	-------

Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	5.00%	4.50%
--	-------	-------

Tasa de incremento del salario mínimo	4.00%	4.00%
---------------------------------------	-------	-------

Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	9 años	9 años
---	--------	--------

El análisis de sensibilidad se presenta a continuación:

	<u>Actual</u>	<u>Decremento</u>	<u>Aumento</u>
Tasa de descuento	7.00%	6.50%	
Obligación por beneficios definidos	\$ 5,627\$	5,781\$	

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

La compañía cuenta con un solo segmento operativo.

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

El 19 de enero de 2018, la Entidad celebró un Contrato de Compraventa 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 los activos del 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) la adquisición de un terreno de aproximadamente 27 has. con frente de playa (el Terreno Mayakoba); b) el Pueblito, un centro de actividades comunes del Entorno Mayakoba, y c) la Marina Mayakoba (conjuntamente el Componente Minoritario y Activos Relacionados)

Como es común en este tipo de operaciones, la consumación de la transacción está sujeta al cumplimiento de diversas condiciones, incluidas la conclusión de un due-diligence satisfactorio para la Entidad de los activos relacionados, la obtención de autorizaciones gubernamentales y consentimientos de terceros, entidades financieras y operadores hoteleros, entre otros.

El precio a pagar por la adquisición del Componente Minoritario y Activos Relacionados ascendería aproximadamente a Dls. 57.2 millones.

Con estas adquisiciones la Entidad tendrá una participación del: a) 100% en el Hotel Rosewood Mayakoba, el Campo de Golf El Camaleón, el Pueblito y la Marina Mayakoba; b) 27.2% del Terreno Mayakoba; c) 89.84% del Hotel Fairmont Mayakoba; d) 94.40% del Hotel Banyan Tree Mayakoba, y e) 60% del Hotel Andaz Mayakoba.

Asimismo, como resultado del contrato celebrado el 19 de enero de 2018, se quedó sin efectos la opción de compra de la participación no controladora que se hace referencia en la Nota 1, reconociéndose en el capital contable de la Entidad una utilidad de \$257,396.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Los gastos operativos no recurrentes clasificados por naturaleza se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios de asesores *	\$	3,563
Gastos de emisión de acciones no capitalizables	\$	13,455
Gastos de adquisición de negocios **		23,080
Otros gastos no recurrentes		<u>20,577</u>
		<u>5,676</u>
Total	\$	<u>57,112</u>
		<u>30,027</u>

* Corresponde a honorarios de asesores relacionados con el proceso de remodelación del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México y a honorarios de asset management.

** Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición del Proyecto Mayakoba.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Los costos de financiamiento se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Costos financieros:</u>		
Intereses y costos financieros	\$	231,878
Costo financiero de las acciones preferentes		<u>19,888</u>
		<u>35,148</u>
		251,766
Pérdida cambiaria		<u>906,847</u>
		<u>438,352</u>
	\$	<u>1,158,613</u>
		<u>543,359</u>
<u>Ingresos financieros:</u>		
Intereses ganados	\$	37,114
Utilidad cambiaria		<u>601,767</u>
		<u>464,247</u>
	\$	<u>640,881</u>
		<u>473,310</u>
Costo de financiamiento - Neto	\$	<u>517,732</u>
		<u>70,049</u>

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.

Costo	Contratos de operación	Marcas	Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
Al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2016	\$ 51,330	\$ -	\$ 51,330	\$ 42,984	\$ 94,314
Adiciones a través de adquisición de negocios	536,608	8,608	545,216	329,287	874,503
Deterioro de crédito mercantil				- 226,527	-226,527
Efecto de conversión	<u>21,963</u>	<u>352</u>	<u>22,315</u>	<u>8,832</u>	<u>31,147</u>
Al 31 de diciembre de 2017	\$ <u>609,901</u>	\$ <u>8,960</u>	\$ <u>618,861</u>	\$ <u>154,576</u>	\$ <u>773,437</u>
<u>Amortización</u>					
Al 1 de enero de 2016	(\$ 3,397)	\$ -	(\$ 3,397)	\$ -	(\$ 3,397)
Cargo a resultados	= <u>2,621</u>		= <u>2,621</u>		= <u>2,621</u>
Al 31 de diciembre de 2016	- 6,018	-	- 6,018	-	- 6,018
Cargo a resultados	- 19,515	- 215	- 19,730		- 19,730
Efecto de conversión	= <u>691</u>	= <u>9</u>	= <u>700</u>		= <u>700</u>
Al 31 de diciembre de 2017	(\$ <u>26,224</u>)	(\$ <u>224</u>)	(\$ <u>26,448</u>)	\$ -	(\$ <u>26,448</u>)
Neto al 31 de diciembre de 2017	\$ <u>583,677</u>	\$ <u>8,736</u>	\$ <u>592,413</u>	\$ <u>154,576</u>	\$ <u>746,989</u>

Valor neto en libros	Contratos de operación	Marcas	Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
Costo	\$ 51,330	\$ -	\$ 51,330	\$ 42,984	\$ 94,314
Amortización	= <u>6,018</u>		= <u>6,018</u>		= <u>6,018</u>
Al 31 de diciembre de 2016	\$ <u>45,312</u>	\$ -	\$ <u>45,312</u>	\$ <u>42,984</u>	\$ <u>88,296</u>
Costo	\$ 609,901	\$ 8,960	\$ 618,861	\$ 381,103	\$ 999,964

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2017

Deterioro de crédito mercantil					- 226,527	-226,527
Amortización	=	<u>26,224</u>	=	<u>224</u>	=	<u>26,448</u>
Al 31 de diciembre de 2017	\$	<u>583,677</u>	\$	<u>8,736</u>	\$	<u>592,413</u>
					<u>154,576</u>	\$ <u>746,989</u>

Los contratos de operación y las marcas son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida inde-finida.

La amortización registrada en los resultados de 2017 y de 2016 asciende a \$20,430 y \$2,621.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, La Entidad reconoció una pérdida por deterioro del crédito mercantil por \$226,527, la cual se registró en resultados en el rubro de "Otros ingresos" (véase Nota 20). La pérdida por deterioro corresponde a la UGE del Campo de Golf El Camaleón. La pérdida por deterioro refleja una disminución en el valor recuperable de esta UGE debido a sus continuas pérdidas de operación.

Al 31 de diciembre de 2017 no se han reconocido reversas por pérdidas por deterioro.

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

Al 31 de diciembre de 2017 la Entidad y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$890,082 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por \$832,067 y obtuvieron pérdidas fiscales por \$748,438 (pérdidas fiscales de \$424,085 y utilidades fiscales de \$108,605 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por \$12,365 en 2016). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ISR causado	\$ 19,488	\$ 44,578
ISR diferido	<u>-85,729</u>	<u>-25,705</u>
Total	\$ <u>-66,241</u>	\$ <u>18,873</u>

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Costo	Contratos de operación	Marcas	Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
Al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2016	\$ 51,330	\$ -	\$ 51,330	\$ 42,984	\$ 94,314
Adiciones a través de adquisición de negocios	536,608	8,608	545,216	329,287	874,503

Clave de Cotización: RLH Trimestre: 4 Año: 2017

Deterioro de crédito mercantil				-226,527	-226,527
Efecto de conversión	21,963	352	22,315	8,832	31,147
Al 31 de diciembre de 2017	\$ 609,901\$	8,960\$	618,861\$	154,576\$	773,437

<u>Amortización</u>	<u>Contratos de operación</u>	<u>Marcas</u>	<u>Activos intangibles</u>	<u>Crédito mercantil</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero de 2016	\$ -3,397\$	-	\$ -3,397\$	-	\$ -3,397
Cargo a resultados	-2,621		-2,621		-2,621
Al 31 de diciembre de 2016	-6,018	-	-6,018	-	-6,018
Cargo a resultados	-19,515	-215	-19,730		-19,730
Efecto de conversión	-691	-9	-700		-700
Al 31 de diciembre de 2017	\$ -26,224\$	-224\$	-26,448\$	-	\$ -26,448
Neto al 31 de diciembre de 2017	\$ 583,677\$	8,736\$	592,413\$	154,576\$	746,989

<u>Valor neto en libros</u>	<u>Contratos de operación</u>	<u>Marcas</u>	<u>Activos intangibles</u>	<u>Crédito mercantil</u>	<u>Total</u>
Costo	\$ 51,330\$	-	\$ 51,330\$	42,984\$	94,314
Amortización	-6,018		-6,018		-6,018
Al 31 de diciembre de 2016	\$ 45,312\$	-	\$ 45,312\$	42,984\$	88,296
Costo	\$ 609,901\$	8,960\$	618,861\$	381,103\$	999,964
Deterioro de crédito mercantil				-226,527	-226,527
Amortización	-26,224	-224	-26,448		-26,448
Al 31 de diciembre de 2017	\$ 583,677\$	8,736\$	592,413	\$154,576\$	746,989

Los contratos de operación y las marcas son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida inde-finida.

La amortización registrada en los resultados de 2017 y de 2016 asciende a \$20,430 y \$2,621, respectivamente.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

31 de diciembre de	
2017	2016

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2017

Alimentos y bebidas	\$	31,023\$	1,933
Suministros		<u>21,294</u>	<u>1,268</u>
Total	\$	<u>52,317\$</u>	<u>3,201</u>

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Al 1 de enero de 2016, el capital fijo de la Entidad se integraba por 93,100,328 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal con un valor de \$1,159,283, las cuales incluyen 22,455,450 acciones ordinarias con un valor de \$340,400, que no fueron suscritas y pagadas en la Oferta Pública del 5 de noviembre de 2015.

Con fecha 13 de enero de 2016 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó cancelar las 22,455,450 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, representativas del capital social fijo, que no fueron suscritas y pagadas en la Oferta Pública del 5 de noviembre de 2015, con un valor de \$340,400. Adicionalmente de los \$451,000 provenientes del aumento de capital social, recibidos como resultado de la Oferta Pública, se separó la cantidad de \$183,079 por concepto de prima en suscripción de acciones.

Con fecha 27 de junio de 2016 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se llevaron a cabo los siguientes acuerdos:

- i. Incrementar el capital social en su parte variable mediante la capitalización de una cuenta por pagar que la Entidad tenía con Actur por \$330,383, derivado de la aportación de un terreno e inversiones realizadas en el mismo para la construcción de un hotel de lujo (véase Nota 17). El incremento de capital se llevó a cabo mediante la emisión de 21,383,973 acciones nominativas, ordinarias y sin expresión de valor nominal de la Serie "A", con un valor de \$192,455, más una prima en suscripción de acciones de \$137,927.
 - ii. Reclasificar el capital social de la Entidad mediante la conversión de las 21,383,973 acciones representativas de la parte variable del capital social en acciones representativas del capital fijo sin derecho a retiro.
 - iii. Llevar a cabo una Oferta Pública de sus acciones en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y/o en otros mercados del extranjero, de acuerdo a la legislación aplicable.
 - iv. Aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de \$1,507,281, mediante la emisión de hasta 167,475,728 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social de la Entidad. En este sentido, la Entidad inscribió la totalidad de las acciones en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
 - v. Las acciones que no sean suscritas y pagadas en la Oferta Pública serán canceladas o permanecerán en la tesorería de la Entidad.
 - vi. Se aprobó la adopción de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil por parte de la Entidad, sujeta a que se efectúe y liquide la Oferta Pública.

Con fecha 12 de julio de 2016, la Entidad llevó a cabo la Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se obtuvieron recursos por \$1,312,505, neto de los gastos de colocación y de impuestos, emitiéndose para tales efectos 86,629,831 acciones equivalentes a \$779,668 que se reconocieron como capital social de la Entidad y una prima en suscripción de acciones de \$558,762.

Con fecha 15 de noviembre de 2016 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se llevaron a cabo los siguientes acuerdos:

- i. La cancelación de 80,845,897 acciones, Serie A, nominativas, ordinarias, representativas de la parte fija del capital social que no fueron colocadas en la Oferta Pública del 12 de julio de 2016.
 - ii. Incrementar el capital social en su parte variable por hasta \$3,500,000, aclarando que el valor de suscripción de cada acción sería a su valor nominal teórico, es decir a \$9 pesos por acción, el cual se consideraría como valor de aportación al capital social y cualquier cantidad que se reciba en exceso de \$9 pesos sería recibida por la Entidad por concepto de prima en suscripción de acciones. De esta manera la Entidad destinaría \$2,038,835 como aumento de su capital variable mediante la emisión de 226,537,217 acciones ordinarias, comunes, nominativas, con pleno derecho a voto, Serie "B", sin expresión de valor nominal, y \$1,461,165 por concepto de prima en suscripción de acciones.
 - iii. Se aprueba la adquisición del Terreno RM cuyo precio de adquisición es de \$465,325. Esta adquisición fue pagada mediante la capitalización de un pasivo a cargo de Actur.

Con fechas 7 y 14 de diciembre de 2016, los accionistas de la Entidad llevaron a cabo las aportaciones de capital a que hace referencia la Asamblea del 15 de noviembre de 2016 por \$3,449,426, por lo que el capital social efectivamente pagado ascendió a \$2,009,374 que corresponden a 223,263,812 acciones ordinarias, comunes, nominativas y una prima en suscripción de acciones de \$1,440,052, quedando pendientes de suscribir y pagar 3,273,405 acciones.

El 21 de abril de 2017 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se llevaron a cabo los siguientes acuerdos:

- i. La cancelación de 3,273,405 acciones Serie "B", las cuales corresponden al capital social suscrito no exhibido al 31 de diciembre de 2016.

- ii. Convertir las 223,263,812 acciones ordinarias, nominativas de la Serie "B", representativas de la parte variable del capital social, en acciones representativas del capital fijo sin derecho a retiro.
- iii. Llevar a cabo una Oferta Pública de sus acciones en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores, de acuerdo con la legislación aplicable.
- iv. Aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de \$1,800,900, mediante la emisión de hasta 200,000,000 acciones nominativas de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social de la Entidad.

Con fecha 28 de abril de 2017, la Entidad llevó a cabo una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se obtuvieron recursos por \$2,314,483 neto de los gastos de colocación e impuestos por \$99,757, emitiéndose para tales efectos 150,890,000 acciones de la Serie "A" equivalentes a \$1,358,010 que se reconocieron como capital social y una prima en suscripción de acciones de \$1,056,230.

Después de los movimientos anteriores, el capital social fijo de la Entidad al 31 de diciembre de 2017 se integra por 602,022,494 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de \$5,418,202, como se muestra a continuación:

Número de acciones	Descripción	Importe
602,022,494	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 5,418,202
-49,210,000	Capital social suscrito no exhibido	-442,890
552,812,494	Capital social suscrito y exhibido	\$ 4,975,312

A continuación se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

Al 1 de enero de 2016	70,644,878
Acciones emitidas a través de Oferta Pública	86,629,831
Acciones emitidas por aumento de capital	<u>244,647,785</u>
Al 31 de diciembre de 2016	401,922,494
Acciones emitidas a través de Oferta Pública	<u>150,890,000</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>552,812,494</u>

En los periodos terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016 se incurrieron en gastos de emisión, colocación y registro de acciones por \$99,757 y \$25,925, respectivamente, los cuales fueron aplicados al capital contable, netos de impuestos, los cuales se presentan en el rubro de Otras cuentas de capital social.

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

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de la Entidad y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades pre-viamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas residentes en México que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2017 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por \$66,438, así como una disminución de capital social por \$12,000.

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

Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>2016</u>
	<u>2017</u>		<u>2016</u>
Edificios	\$ 7,822,286	\$	1,010,262
Mobiliario y equipo	1,682,000		314,299
Equipo de cómputo	91,746		48,233
Equipo de transporte	<u>32,945</u>		<u>1,969</u>
	9,628,977		1,374,763
Depreciación acumulada	- <u>1,213,226</u>	-	<u>804,304</u>
	8,415,751		570,459
Terrenos	3,077,912		1,669,603
Construcciones en proceso	<u>456,354</u>		<u>139,660</u>
Total	\$ <u>11,950,017</u>	\$	<u>2,379,722</u>

a. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

<u>Costo</u>	<u>Saldo al</u>		<u>Adquisición</u>		<u>Efecto de</u>		<u>Saldo al</u>
	<u>31-dic</u>		<u>Mayakoba</u>	<u>Adiciones</u>	<u>conversión</u>		<u>31-dic</u>
	<u>de 2016</u>						<u>de 2017</u>
Edificios	\$ 1,010,262	\$	6,526,486	\$ 18,415	\$ 267,123	\$	7,822,286
Mobiliario y equipo	314,299		1,266,156	49,722	51,823		1,682,000
Equipo de cómputo	48,233		35,650	6,404	1,459		91,746
Equipo de transporte	1,969		22,541	7,513	922		32,945
Terrenos	1,669,603		1,352,934		55,375		3,077,912
Construcciones en proceso	<u>139,660</u>		<u>50,025</u>	<u>264,621</u>	<u>2,048</u>		<u>456,354 *</u>
Total	\$ <u>3,184,026</u>	\$	<u>9,253,792</u>	\$ <u>346,675</u>	\$ <u>378,750</u>	\$	<u>13,163,243</u>

* Importe que corresponde a las inversiones realizadas en el Hotel One & Only Mandarin, al diseño de las villas y del Hotel Rosewood Mandarin, así como a la ampliación de la playa Mayakoba.

<u>Depreciación</u>	<u>Saldo al</u>		<u>Adquisición</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Efecto de</u>		<u>Saldo al</u>
	<u>31-dic</u>	<u>Mayakoba</u>		<u>del ejercicio</u>	<u>conversión</u>		<u>31-dic</u>
	<u>de 2016</u>						<u>de 2017</u>
Edificios	\$ 535,520	\$ -	\$	223,728	\$ 100,556	\$	859,804
Mobiliario y equipo	220,838			53,550	16,057		290,445
Equipo de cómputo	46,055			9,619	452		56,126
Equipo de transporte	<u>1,891</u>			<u>4,674</u>	<u>286</u>		<u>6,851</u>
Total	\$ <u>804,304</u>	\$ -	\$	<u>291,571</u>	\$ <u>117,351</u>	\$	<u>1,213,226</u>
Neto	\$ <u>2,379,722</u>					\$	<u>11,950,017</u>

b. Por el año terminado 31 de diciembre de 2016, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

Costo	Saldo al 31-dic de 2015			Movimientos		Saldo al 31-dic de 2016
		Adquisiciones	Trasposos			
Edificios	\$ 957,570\$	36,849 *	\$ 15,843\$			1,010,262
Mobiliario y equipo	281,729	32,570				314,299
Equipo de cómputo	46,656	1,577				48,233
Equipo de transporte	1,882	87				1,969
Terrenos	955,264	714,339				1,669,603
Construcciones en proceso	15,843	139,660 **	-15,843			139,660
Total	\$ 2,258,944\$	925,082\$	-	\$	\$	3,184,026

* Este importe corresponde al proceso de renovación del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México que inició en 2014 y fue concluido durante 2016.

** Importe que corresponde a las inversiones realizadas en el Hotel One & Only Mandarin y al diseño de las villas.

Depreciación	Saldo al 31-dic de 2015			Movimientos		Saldo al 31-dic de 2016
		Depreciación del ejercicio	Trasposos			
Edificios	\$ 503,547\$	29,973\$	-	\$		533,520
Mobiliario y equipo	216,798	6,040				222,838
Equipo de cómputo	43,907	2,148				46,055
Equipo de transporte	1,882	9				1,891
Total	\$ 766,134\$	38,170\$	-	\$	\$	804,304
Neto	\$ 1,492,810			\$	\$	2,379,722

c. La depreciación registrada en los resultados de 2017 y de 2016 asciende a \$291,571 y \$38,170, respectivamente.

d. Los inmuebles de los Hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba,

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Provisiones a corto plazo	\$ 171,056\$	38,647
Gastos acumulados *	135,477	43,932
Impuesto al valor agregado por pagar	131,525	
Honorarios	84,701	1,391
Impuestos por pagar	52,949	7,113
Otras cuentas por pagar		10,813
	\$ 575,708\$	101,896

* Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros.

El saldo de provisiones a corto plazo se integra como sigue:

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2017

	Saldo al 31 de diciembre de 2016	Adquisición de negocios	Incrementos	Cancelaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Provisión para marketing y honorarios	\$ -	\$ 47,697	\$ 54,209	\$ -47,697	54,209
Sueldos por pagar	4,811	33,529	28,915	-38,340	28,915
Incentivos	4,160	8,680	19,407	-12,840	19,407
Provisión para propinas		5,440	15,959	-5,440	15,959
Compensación anual	6,777	-	13,771	-5,477	15,071
Demandas laborales	9,120				9,120
Otras provisiones	<u>13,779</u>	<u>37,328</u>	<u>28,375</u>	<u>-51,107</u>	<u>28,375</u>
	\$ <u>38,647</u>	\$ <u>132,674</u>	\$ <u>160,636</u>	\$ <u>-160,901</u>	\$ <u>171,056</u>

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
<u>Por cobrar:</u>		
Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V., afiliada		\$ 40,000
Huaribe, S. A. de C. V., parte relacionada	\$ 33,335	
OHLDM, S. A. de C. V., parte relacionada	20,031	
Otras partes relacionadas	<u>7,071</u>	<u>729</u>
	\$ <u>60,437</u>	\$ <u>40,729</u>
<u>Por pagar:</u>		
Huaribe, S. A. de C. V., parte relacionada	\$ 67,270	
OHL Desarrollos S. L. (España), parte relacionada	68,004	
OHLDM, S. A. de C. V., parte relacionada	43,594	
Otras partes relacionadas	<u>6,494</u>	
	\$ <u>185,362</u>	

Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2017	2016
<u>Gastos:</u>		

Remuneraciones al personal clave de la gerencia	\$	53,815	\$	10,619
Servicios administrativos		1,155		1,422

Otras transacciones:

Adquisición de terrenos del proyecto Mandarina *				714,339
Inversiones realizadas en el Hotel One & Only Mandarina *				81,368
Costo de la ampliación de la playa Mayakoba **		55,592		
Marketing		9,573		

* Como se menciona en la Nota 1, el 13 de junio y el 11 de noviembre de 2016, la Entidad adquirió un terreno en donde se está llevando a cabo la construcción del Hotel One & Only Mandarina, más las inversiones realizadas en el proyecto, así como un terreno en donde se llevará a cabo la construcción del Hotel Rosewood Mandarina.

** Costo incurrido al 31 de diciembre de 2017 en la ampliación de la playa Mayakoba.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Entidad mantiene inversiones de corto plazo 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 13, se ha creado una re-serva de efectivo para cumplir con el servicio de la deuda. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se están clasificando dentro del activo circulante.

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Efectivo para reserva de deuda	\$	191,138\$	38,656

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

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

Bases de preparación

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

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

Los estados financieros consolidados solo tienen un segmento operativo.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Entidad. Las áreas que involucran un

mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH, Inalmex, SHH, RLH Services, Majahua Resorts, Majahua Villas, Majahua Inmueble y Tenedora RLH es el peso mexicano, y en los Hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón es el dólar estadounidense. 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

as 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".

Las partidas no monetarias que se miden al valor razonable en una moneda extranjera se convierten utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias por conversión que se derivan de activos y pasivos financieros no monetarios, reconocidos a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en resultados como parte de la ganancia o pérdida en el valor razonable. Las diferencias por conversión que surgen de activos financieros no monetarios, clasificados como disponibles para la venta, se reconocen como parte de los costos de financiamiento.

Entidades del Grupo

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como sigue:

Los activos y pasivos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho estado consolidado de situación financiera.

- Los ingresos y gastos reconocidos en el estado consolidado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones; en cuyo caso se utilizaron esos tipos de cambio).

- Las diferencias por conversión resultantes se reconocen como parte de los otros resultados integrales.

El crédito mercantil y los ajustes de valor razonable que surgen de la adquisición de una operación en el extranjero se tratan como activos y pasivos de la operación en el extranjero y se traducen al tipo de cambio de cierre.

b. Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Entidad tiene control.

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

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

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

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

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores 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.

Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2017	2016
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex) *	Prestadora de servicios hoteleros y eventos	100	100
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH)	Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero	100	100
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios administrativos	100	
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	
Majahua Inmueble, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. (AHLM) **	Tenedora de acciones	89.05	
Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) ***	Tenedora de acciones	84.99	

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

** AHLM es una compañía tenedora de acciones de los Hoteles Fairmont y Rosewood Mayakoba.

*** THGM es una compañía tenedora de acciones de los Hoteles Andaz y Banyan Tree Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la NIC 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

a. Combinación de negocios

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

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

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

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

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del período de informe en el que ocurre la combinación, la Entidad 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 pasivo se reconocen de conformidad con la NIC 39, ya sea en resultados o en otros resultados integrales. La contraprestación contingente que se clasifica como capital no requiere ajustarse y su liquidación posterior se registra dentro del capital contable.

Las transacciones, los saldos y las utilidades o pérdidas no realizadas resultantes de operaciones entre compañías de la Entidad son eliminados. Cuando es necesario, los importes reportados por las subsidiarias se ajustan para cumplir con las políticas contables de la Entidad.

b. Reorganizaciones internas del Grupo

La Administración de la Entidad utiliza un método de reorganización de capitales para la contabilización de reorganizaciones internas del Grupo bajo control común. Los principios del método de reorganización de capitales son como sigue:

Los estados financieros de la compañía que absorbe incorporan de manera completa los resultados (incluyendo los periodos comparativos), independientemente de que la reorganización haya ocurrido en fechas intermedias durante el año. Esto refleja el punto de vista de que la transacción involucra dos entidades controladas por la misma parte controladora. En este sentido, las cifras utilizadas corresponden a los valores contables de la entidad existente, es decir, los estados financieros consolidados reflejan las cifras desde la perspectiva de la entidad controladora, así como el periodo sobre el cual dicha entidad absorbente ha tenido el control. Este método se basa sobre el principio de que no hay cambios económicos sustanciales, todo lo que implica es un cambio en la estructura del Grupo.

Con base en este método de reorganización de capitales, la generación de nuevos créditos mercantiles no es válida, por lo que cualquier diferencia entre el costo de la transacción de los valores contables sobre los activos netos es reconocida en los resultados acumulados dentro del capital contable.

c. Activos financieros

Clasificación

Clientes y documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar son activos financieros no derivados que dan derecho a cobrar importes fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos circulantes, excepto si se espera cobrarlos después de transcurrido un año desde la fecha de cierre, en cuyo caso se clasifican como no circulantes.

Reconocimiento y medición

Las cuentas y documentos por cobrar se valúan inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción y se registran posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Método de tasa de interés efectiva

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros de cobros o pagos en efectivo (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero activo o pasivo, cuando sea adecuado, en un período más corto, con su valor neto en libros.

Deterioro de activos financieros

La Entidad evalúa a la fecha del estado consolidado de situación financiera si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Las pérdidas por deterioro se incurren en un activo financiero o en un grupo de activos financieros sólo si existe evidencia objetiva de un deterioro que no sea temporal como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo. Si se determina que un activo financiero o un grupo de activos financieros han presentado una disminución que no sea temporal en su valor, se reconoce un cargo a resultados en el período correspondiente.

La evidencia de deterioro puede incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores está experimentando dificultades financieras significativas, la falta de pago o retrasos en el pago de intereses o del principal, la probabilidad de que entren en quiebra o de una reorganización financiera, y cuando los datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo estimados futuros, como los cambios en las condiciones económicas que se correlacionan con la falta de pago.

Para la categoría de préstamos otorgados y cuentas por cobrar, el importe de la pérdida es la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que aún no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se disminuye y el importe de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro es la tasa de interés efectiva actual determinada contractualmente. La Entidad puede medir el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento financiero utilizando su precio de mercado observable.

Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido en forma posterior a la fecha en la que se reconoció dicho deterioro (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

f. Derivados y actividades de cobertura

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

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

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

Los valores razonables de los diversos instrumentos financieros derivados utilizados con fines de cobertura se describen en la Nota 15. 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.

g. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 6.

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye \$191,138 que están mantenidos para cumplir el servicio de la deuda. Estos depósitos están sujetos a restricciones de uso y, por lo tanto, no están disponibles para uso general por las otras entidades del Grupo.

h. 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 período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes. Véase Nota 7.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

i. Inventarios y costo de ventas

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación. Véase Nota 8.

j. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios donde se ubican los hoteles y el campo de golf adquiridos en combinación de negocios se muestran a su valor razonable a la fecha de adquisición, con base en valuaciones realizadas por expertos independientes externos, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se realizan al costo de adquisición. Véase Nota 9.

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

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

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

Edificio	50 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

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

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

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

k. Pagos anticipados

Corresponden a pagos anticipados con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes o servicios que la Entidad recibirá en el desarrollo normal de sus operaciones futuras. Se reconocen inicialmente al monto de efectivo pagado, a partir de la fecha en que se hace el pago, siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales pagos fluyan hacia la Entidad.

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, estos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados corresponden a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

l. Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

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

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

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

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas en su vida útil estimada de 19 años para el Hotel Four Seasons, 20 años para los Hoteles Banyan Tree y Andaz y 25 años para los Hoteles Rosewood y Fairmont.

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.

m. Deterioro de activos no financieros

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil o activos intangibles que no están listos para ser utilizados, no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anuales de deterioro. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Baja de activos intangibles

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

n. 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.

o. Pasivos financieros

Proveedores, anticipos de clientes, 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.

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, sin modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera al que están denominados los servicios. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se le realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

Préstamos bancarios

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

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 13.

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

Costos por préstamos

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

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o expiran.

p. Acciones preferentes

Las acciones preferentes, que son convertibles en una fecha específica, se presentan en el pasivo. Los dividendos relativos a estas acciones preferentes se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de costos financieros. El valor de las acciones preferentes es reconocido inicialmente al valor razonable de la inversión y de forma subsecuente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 14.

q. 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.

r. 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. Véase Nota 16.

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.

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

La Entidad reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas de la Entidad después de ciertos ajustes. La Entidad reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 24.

s. 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. Véase Nota 23.

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 correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrán 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 valores contables de los activos no monetarios a moneda funcional (dólar americano) 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.

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.

t. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por la prestación de servicios de hospedaje, arrendamientos, alimentos, 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 de hospedaje, arrendamientos, alimentos, 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.

u. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Entidad.

La siguiente modificación a la NIC 7 ha sido adoptada por la Entidad por primera vez para el ejercicio que tuvo inicio el 1 de enero de 2017:

· Iniciativa de revelación - Modificaciones a la NIC 7.

La adopción de esta modificación no tuvo impacto en los montos reconocidos en ejercicios anteriores. La mayoría de las modificaciones tampoco afectan los periodos actuales o futuros. Las modificaciones a la NIC 7 requieren la revelación de cambios en los pasivos originados de actividades de financiamiento.

Véase Nota 21.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2017, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Entidad.

La NIIF 9 "Instrumentos financieros", trata la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. Reemplaza las guías de la NIC 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 retiene pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías principales de medición para activos financieros: los medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados, valor razonable con cambios en otros resultados integrales y los medidos a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características contractuales de flujo de efectivo del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de capital sean

medidas a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al comienzo, de pre-sentar cambios en valores razonables en otros resultados integrales sin reciclaje. Ahora existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdidas incurridas utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no existieron cambios en cuanto a la clasificación y medición, excepto por el reconocimiento de cambios de riesgo crediticio propio en otros resultados integrales para pasivos clasificados a valor razonable con cambios en resultados. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada. La Administración ha determinado que la adopción de esta norma no tendrá cambios en la clasificación, medición y reconocimiento de sus activos y pasivos financieros.

La NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes", trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre un bien o servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 "Ingresos" y la NIC 11 "Contratos de construcción" e interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 y se permite su aplicación anticipada. La Administración de la Entidad ha determinado que el reconocimiento de ingresos por concepto de "Service charge" (propinas) pudiera tener un impacto en los estados consolidados de resultados integrales.

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 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. A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha cuantificado el impacto de los nuevos requerimientos. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida si la NIIF 15 también es adoptada.

v. Otros Resultados Integrales (ORI)

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjeras, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 las partidas del ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

w. Utilidad (pérdida) por acción

1. La utilidad (pérdida) por acción básica se calcula dividiendo:

- La utilidad atribuible y la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.
- Entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

2. La utilidad por acción diluida

Las ganancias diluidas por acción ajustan las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad por acción básica para tener en cuenta:

- El efecto después del impuesto a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.
- El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

x. Redondeo de saldos

Todos los importes revelados en los estados financieros consolidados y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos o en miles de dólares estadounidenses, a menos que se especifique lo contrario.

h. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, sin modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera al que están denominados los servicios. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se le realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

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

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2017

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	\$	204,855\$	35,433
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar		<u>-49,181</u>	<u>-199</u>
Clientes - Neto		155,674	35,234
Impuestos por recuperar *		314,702	32,003
Otras cuentas por cobrar		49,846	6,248
Anticipo a proveedores		<u>41,675</u>	
Total	\$	<u>561,897\$</u>	<u>73,485</u>

* Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, 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 Mandarin y Andaz Mayakoba.

El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 es similar a su valor en libros.

El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es el siguiente:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al inicio del año	\$	199\$	189
Adquisición de negocios		48,824	
Aumento en la provisión		<u>158</u>	<u>10</u>
Al final del año	\$	<u>49,181\$</u>	<u>199</u>

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.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos acumulados a corto plazo	\$	37,495\$	22,899
Gastos acumulados *		135,477	43,932
Impuesto al valor agregado por pagar		131,525	
Honorarios		84,701	1,391
Impuestos por pagar		52,949	7,113
Otras cuentas por pagar		<u>133,561</u>	<u>26,561</u>
	\$	<u>575,708\$</u>	<u>101,896</u>

* Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros.

El saldo de gastos acumulados a corto plazo se integra como sigue:

Saldo al 31	Adquisición	Saldo al 31
de diciembre	de	de diciembre

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2017

	<u>de 2016</u>	<u>negocios</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Cancelaciones</u>	<u>de 2017</u>
Demandas laborales	\$ 9,120				\$ 9,120
Otras provisiones	<u>13,779\$</u>	<u>37,328\$</u>	<u>28,375(\$</u>	<u>51,107)</u>	<u>28,375</u>
	<u>\$ 22,899\$</u>	<u>37,328\$</u>	<u>28,375(\$</u>	<u>51,107)</u>	<u>\$ 37,495</u>

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

Bases de preparación

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

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

Los estados financieros consolidados solo tienen un segmento operativo.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Entidad. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH, Inalmex, SHH, RLH Services, Majahua Resorts, Majahua Villas, Majahua Inmueble y Tenedora RLH es el peso mexicano, y en los Hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón es el dólar estadounidense. 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".

Las partidas no monetarias que se miden al valor razonable en una moneda extranjera se convierten utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias por conversión que se derivan de activos y pasivos financieros no monetarios, reconocidos a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en resultados como parte de la ganancia o pérdida en el valor razonable. Las diferencias por conversión que surgen de activos financieros no monetarios, clasificados como disponibles para la venta, se reconocen como parte de los costos de financiamiento.

Entidades del Grupo

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como sigue:

Los activos y pasivos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho estado consolidado de situación financiera.

- Los ingresos y gastos reconocidos en el estado consolidado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones; en cuyo caso se utilizaron esos tipos de cambio).

- Las diferencias por conversión resultantes se reconocen como parte de los otros resultados integrales.

El crédito mercantil y los ajustes de valor razonable que surgen de la adquisición de una operación en el extranjero se tratan como activos y pasivos de la operación en el extranjero y se traducen al tipo de cambio de cierre.

b. Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Entidad tiene control.

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

- Tiene poder sobre la inversión.
 - Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y

- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

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

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

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores 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.

Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2017	2016
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex) *	Prestadora de servicios hoteleros y eventos	100	100
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH)	Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero	100	100
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios administrativos	100	
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	
Majahua Inmueble, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. (AHLM) **	Tenedora de acciones	89.05	
Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) ***	Tenedora de acciones	84.99	

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

** AHLM es una compañía tenedora de acciones de los Hoteles Fairmont y Rosewood Mayakoba.

*** THGM es una compañía tenedora de acciones de los Hoteles Andaz y Banyan Tree Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la NIC 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

a. Combinación de negocios

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

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

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

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

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del período de informe en el que ocurre la combinación, la Entidad 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 pasivo se reconocen de conformidad con la NIC 39, ya sea en resultados o en otros resultados integrales. La contraprestación contingente que se clasifica como capital no requiere ajustarse y su liquidación posterior se registra dentro del capital contable.

Las transacciones, los saldos y las utilidades o pérdidas no realizadas resultantes de operaciones entre compañías de la Entidad son eliminados. Cuando es necesario, los importes reportados por las subsidiarias se ajustan para cumplir con las políticas contables de la Entidad.

b. Reorganizaciones internas del Grupo

La Administración de la Entidad utiliza un método de reorganización de capitales para la contabilización de reorganizaciones internas del Grupo bajo control común. Los principios del método de reorganización de capitales son como sigue:

Los estados financieros de la compañía que absorbe incorporan de manera completa los resultados (incluyendo los periodos comparativos), independientemente de que la reorganización haya ocurrido en fechas intermedias durante el año. Esto refleja el punto de vista de que la transacción involucra dos entidades controladas por la misma parte controladora. En este sentido, las cifras utilizadas corresponden a los valores contables de la entidad existente, es decir, los estados financieros consolidados reflejan las cifras desde la perspectiva de la entidad controladora, así como el período sobre el cual dicha entidad absorbente ha tenido el control. Este método se basa sobre el principio de que no hay cambios económicos sustanciales, todo lo que implica es un cambio en la estructura del Grupo.

Con base en este método de reorganización de capitales, la generación de nuevos créditos mercantiles no es válida, por lo que cualquier diferencia entre el costo de la transacción de los valores contables sobre los activos netos es reconocida en los resultados acumulados dentro del capital contable.

c. Activos financieros

Clasificación

Clientes y documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar son activos financieros no derivados que dan derecho a cobrar importes fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos circulantes, excepto si se espera cobrarlos después de transcurrido un año desde la fecha de cierre, en cuyo caso se clasifican como no circulantes.

Reconocimiento y medición

Las cuentas y documentos por cobrar se valúan inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción y se registran posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Método de tasa de interés efectiva

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros de cobros o pagos en efectivo (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero activo o pasivo, cuando sea adecuado, en un período más corto, con su valor neto en libros.

Deterioro de activos financieros

La Entidad evalúa a la fecha del estado consolidado de situación financiera si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Las pérdidas por deterioro se incurren en un activo financiero o en un grupo de activos financieros sólo si existe evidencia objetiva de un deterioro que no sea temporal como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo. Si se determina que un activo financiero o un grupo de activos financieros han presentado una disminución que no sea temporal en su valor, se reconoce un cargo a resultados en el período correspondiente.

La evidencia de deterioro puede incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores está experimentando dificultades financieras significativas, la falta de pago o retrasos en el pago de intereses o del principal, la probabilidad de que entren en quiebra o de una reorganización financiera, y cuando los datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo estimados futuros, como los cambios en las condiciones económicas que se correlacionan con la falta de pago.

Para la categoría de préstamos otorgados y cuentas por cobrar, el importe de la pérdida es la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que aún no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se disminuye y el importe de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro es la

tasa de interés efectiva actual determinada contractualmente. La Entidad puede medir el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento financiero utilizando su precio de mercado observable.

Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido en forma posterior a la fecha en la que se reconoció dicho deterioro (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

f. Derivados y actividades de cobertura

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

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

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

Los valores razonables de los diversos instrumentos financieros derivados utilizados con fines de cobertura se describen en la Nota 15. 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.

g. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 6.

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye \$191,138 que están mantenidos para cumplir el servicio de la deuda. Estos depósitos están sujetos a restricciones de uso y, por lo tanto, no están disponibles para uso general por las otras entidades del Grupo.

h. 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. Véase Nota 7.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

i. Inventarios y costo de ventas

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación. Véase Nota 8.

j. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios donde se ubican los hoteles y el campo de golf adquiridos en combinación de negocios se muestran a su valor razonable a la fecha de adquisición, con base en valuaciones realizadas por expertos independientes externos, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se realizan al costo de adquisición. Véase Nota 9.

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

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

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

Edificio	50 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

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

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

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

k. Pagos anticipados

Corresponden a pagos anticipados con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes o servicios que la Entidad recibirá en el desarrollo normal de sus operaciones futuras. Se reconocen inicialmente al monto de efectivo pagado, a partir de la fecha en que se hace el pago, siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales pagos fluyan hacia la Entidad.

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, estos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del período. Cuando los pagos anticipados corresponden a un período de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

l. Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

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

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

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

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas en su vida útil estimada de 19 años para el Hotel Four Seasons, 20 años para los Hoteles Banyan Tree y Andaz y 25 años para los Hoteles Rosewood y Fairmont.

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.

m. Deterioro de activos no financieros

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil o activos intangibles que no están listos para ser utilizados, no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anuales de deterioro. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor

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

Baja de activos intangibles

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

n. 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.

o. Pasivos financieros

Proveedores, anticipos de clientes, 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.

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, sin modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera al que están denominados los servicios. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se le realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

Préstamos bancarios

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

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 13.

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

Costos por préstamos

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

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o expiran.

p. Acciones preferentes

Las acciones preferentes, que son convertibles en una fecha específica, se presentan en el pasivo. Los dividendos relativos a estas acciones preferentes se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de costos financieros. El valor de las acciones preferentes es reconocido inicialmente al valor razonable de la inversión y de forma subsecuente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 14.

q. 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.

r. 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 con-solidado de situación financiera. La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actua-rios independientes utilizando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de las obliga-ciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 16.

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 be-neficios 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 resul-tados.

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.

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

La Entidad reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas de la Entidad después de ciertos ajustes. La Entidad reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 24.

s. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los im-puestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 23.

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 habrán utilidades fiscales futuras sufi-cientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se reversarán en un fu-turo 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 habrán 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 valores contables de los activos no monetarios a moneda funcional (dólar americano) 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.

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 deri-varían de la forma en que la Entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liqui-dar 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 im-puestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liqui-dar 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 grava-ble 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 impues-tos respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación.

t. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por la prestación de servicios de hospedaje, arrendamientos, alimentos, 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 de hospedaje, arrendamientos, alimentos, 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.

u. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Entidad.

La siguiente modificación a la NIC 7 ha sido adoptada por la Entidad por primera vez para el ejercicio que tuvo inicio el 1 de enero de 2017:

· Iniciativa de revelación - Modificaciones a la NIC 7.

La adopción de esta modificación no tuvo impacto en los montos reconocidos en ejercicios anteriores. La mayoría de las modificaciones tampoco afectan los periodos actuales o futuros. Las modificaciones a la NIC 7 requieren la revelación de cambios en los pasivos originados de actividades de financiamiento.

Véase Nota 21.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2017, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Entidad.

La NIIF 9 "Instrumentos financieros", trata la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. Reemplaza las guías de la NIC 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 retiene pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías principales de medición para activos financieros: los medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados, valor razonable con cambios en otros resultados integrales y los medidos a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características contractuales de flujo de efectivo del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de capital sean medidas a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al comienzo, de presentar cambios en valores razonables en otros resultados integrales sin reciclaje. Ahora existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdidas incurridas utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no existieron cambios en cuanto a la clasificación y medición, excepto por el reconocimiento de cambios de riesgo crediticio propio en otros resultados integrales para pasivos clasificados a valor razonable con cambios en resultados. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada. La Administración ha determinado que la adopción de esta norma no tendrá cambios en la clasificación, medición y reconocimiento de sus activos y pasivos financieros.

La NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes", trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre un bien o servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 "Ingresos" y la NIC 11 "Contratos de construcción" e interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 y se permite su aplicación anticipada. La Administración de la Entidad ha determinado que el reconocimiento de ingresos por concepto de "Service charge" (propinas) pudiera tener un impacto en los estados consolidados de resultados integrales.

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 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. A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha cuantificado el impacto de los nuevos requerimientos. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida si la NIIF 15 también es adoptada.

v. Otros Resultados Integrales (ORI)

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjeras, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 las partidas del ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

w. Utilidad (pérdida) por acción

1. La utilidad (pérdida) por acción básica se calcula dividiendo:

- La utilidad atribuible y la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.
- Entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

2. La utilidad por acción diluida

Las ganancias diluidas por acción ajustan las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad por acción básica para tener en cuenta:

- El efecto después del impuesto a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.
- El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

x. Redondeo de saldos

Todos los importes revelados en los estados financieros consolidados y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos o en miles de dólares estadounidenses, a menos que se especifique lo contrario.

h. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, sin modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera al que están denominados los servicios. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se le realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

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. Al 31 de diciembre de 2017, la Administración ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Derivados y actividades de cobertura

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

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

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

Los valores razonables de los diversos instrumentos financieros derivados utilizados con fines de cobertura se describen en la Nota 15. 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]

g. Beneficios a los empleados

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

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

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios definidos a largo plazo, el monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera. La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método 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. Véase Nota 16.

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.

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 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 RLH, Inalmex, SHH, RLH Services, Majahua Resorts, Majahua Villas, Majahua Inmueble y Tenedora RLH es el peso mexicano, y en los Hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón es el dólar estadounidense. 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 RLH, Inalmex, SHH, RLH Services, Majahua Resorts, Majahua Villas, Majahua Inmueble y Tenedora RLH es el peso mexicano, y en los Hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y el Campo de Golf El

Camaleón es el dólar estadounidense. 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 impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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 correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrán 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 valores contables de los activos no monetarios a moneda funcional (dólar americano) 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.

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. Véase Nota 9.

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

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

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

Edificio	50 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

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

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

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

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 reconocen 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.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

a. 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.

Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la NIC 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

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 período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

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

g. Reconocimiento de ingresos

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.

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

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

Con fecha 30 de octubre de 2017, la Entidad, HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC como Fiduciario del Fideicomiso F/302791, Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V. y Área OP Vertex, S. de R. L. de C. V., celebraron un contrato de compraventa de acciones mediante el cual la Entidad adquiere el 100% de las acciones preferentes de Vertex en Inalmex. El monto de la contraprestación ascendió a Dls.20,897 equivalentes a \$405,577, generándose una pérdida en la compra de las acciones de \$233,604 que se aplicó a los resultados del ejercicio.

En esta misma fecha, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se acordó llevar a cabo la fusión de Inalmex como sociedad fusionante con Vertex como sociedad fusionada, mediante la celebración de un convenio de fusión, por lo que a partir de esa fecha Inalmex adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital contable de la sociedad fusionada, dejando esta última de existir como entidad legal.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Con fecha 30 de octubre de 2017, la Entidad, HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC como Fiduciario del Fideicomiso F/302791, Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V. y Área OP Vertex, S. de R. L. de C. V., celebraron un contrato de compraventa de acciones mediante el cual la Entidad adquiere el 100% de las acciones preferentes de Vertex en Inalmex. El monto de la contraprestación ascendió a Dls.20,897 equivalentes a \$405,577, generándose una pérdida en la compra de las acciones de \$233,604 que se aplicó a los resultados del ejercicio.

En esta misma fecha, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se acordó llevar a cabo la fusión de Inalmex como sociedad fusionante con Vertex como sociedad fusionada, mediante la celebración de un convenio de fusión, por lo que a partir de esa fecha Inalmex adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital contable de la sociedad fusionada, dejando esta última de existir como entidad legal.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 4 Año: 2017

0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0
