

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por la ley de otros países.

OFERTA PÚBLICA PRIMARIA EN MÉXICO DE SUSCRIPCIÓN Y PAGO DE 145,000,000 ACCIONES (SIN CONSIDERAR LAS ACCIONES OBJETO DE LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN) ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, DE LA SERIE “A” (CADA UNA, UNA “ACCIÓN” Y, EN CONJUNTO, LAS “ACCIONES”) REPRESENTATIVAS DE LA PORCIÓN FIJA DEL CAPITAL SOCIAL DE RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. (“RLH PROPERTIES”, “RLH”, LA “COMPAÑÍA”, LA “EMISORA” O LA “SOCIEDAD”).



RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA: \$2,320,000,000.00 MONEDA NACIONAL
(SIN CONSIDERAR EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN)**

Emisora:	RLH Properties, S.A.B. de C.V.
Tipo de oferta:	Oferta pública primaria de suscripción y pago de acciones.
Clave de pizarra:	“RLH”.
Tipo de valor:	Acciones ordinarias, Serie “A”, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social de RLH, las cuales confieren plenos derechos corporativos y patrimoniales.
Denominación de la moneda de referencia en la que se realiza la Oferta Pública:	Pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
Precio de colocación:	\$16.00 por Acción.
Monto Total de la Oferta Pública:	\$2,414,240,000.00 considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación y \$2,320,000.000.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación.
Número Total de Acciones a ser colocadas en la Oferta Pública:	150,890,000 Acciones considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y 145,000,000 Acciones sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.
Número de acciones representativas del capital social de RLH antes de la Oferta Pública:	401,922,494 acciones ordinarias, nominativas, serie “A”, representativas de la parte fija del capital social de la Emisora suscritas y pagadas.
Número de acciones representativas del capital social de RLH después de la Oferta Pública:	552,812,494 Acciones suscritas considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y 546,922,494 Acciones suscritas sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.
Porcentaje del capital social que representan las Acciones efectivamente suscritas y pagadas en la Oferta Pública después de completada la misma:	27.29% considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación y 26.51%, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación.
Fecha de publicación del aviso de oferta pública:	26 de abril de 2017.
Fecha de cierre del libro:	27 de abril de 2017.
Fecha de publicación del aviso de colocación:	28 de abril de 2017.
Fecha de registro en la Bolsa Mexicana de Valores (“<u>BMV</u>”):	28 de abril de 2017.
Fecha de liquidación en la BMV:	4 de mayo de 2017.
Recursos netos de la Oferta Pública para RLH Properties:	La Emisora obtuvo aproximadamente \$2,206,355,549.00 por concepto de recursos netos de la Oferta Pública, sin considerar la Opción de Sobreasignación. La Emisora pretende utilizar los recursos netos de la Oferta Pública para los fines descritos en la sección “Destino de los fondos”. Ver la sección “Gastos relacionados con la Oferta Pública” para una descripción de los gastos relacionados con la Oferta Pública.

La Oferta Pública:

La Emisora ofreció para suscripción y pago 150,890,000 Acciones considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y 145,000,000 Acciones sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación (la “Oferta Pública”), a través de la BMV.

Opción de Sobreasignación y operaciones de estabilización:

La Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción para suscribir y pagar y colocar hasta 5,890,000 Acciones adicionales, mismas que podrán ser adquiridas por los Intermediarios Colocadores para cubrir las asignaciones en exceso que, en su caso, se efectúen en la Oferta Pública (la “Opción de Sobreasignación”). La Opción de Sobreasignación estará vigente durante un plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de cierre de libro. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer la Opción de Sobreasignación, respectivamente, en forma independiente pero coordinada a un precio igual al Precio de Colocación, en una sola ocasión. Ver la sección “Plan de distribución”.

Los Intermediarios Colocadores podrán, pero no estarán obligados, a realizar operaciones de estabilización en la BMV, con el propósito de prevenir o retrasar la disminución del precio de las Acciones materia de la Oferta, conforme a la legislación aplicable. De iniciar operaciones de estabilización, los Intermediarios Colocadores podrán interrumpirlas en cualquier momento. Los Intermediarios Colocadores informarán tanto a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”), como al público inversionista a través de la BMV, la realización de operaciones de estabilización, en su caso.

Ciertas restricciones de venta:

De acuerdo con el contrato de colocación celebrado en relación con la Oferta Pública en México, RLH, Actur y diversos Consejeros se han obligado a, y ha convenido con los Intermediarios Colocadores, durante un plazo de 90 días naturales contados a partir de la fecha de acuerdo, a no ofrecer, vender, obligarse a vender o de otra manera enajenar o disponer, directa o indirectamente, Acciones o cualquier valor de la Emisora que sea similar a las Acciones, sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores, incluyendo, sin limitación, cualquier valor que sea convertible en, o que represente el derecho de recibir, Acciones, ni celebrar o participar en operaciones de cobertura (swaps, hedges u operaciones similares) o en cualquier otro convenio para la transmisión de Acciones o cualesquiera derechos de propiedad respecto de Acciones, o a divulgar públicamente su intención de ofrecer, vender, gravar o de cualquier otra forma disponer, directa o indirectamente, o de celebrar cualquier operación, swap, hedge u operaciones similares respecto de Acciones, sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores.

Ver la Sección “Plan de distribución” para una descripción detallada del acuerdo antes señalado.

Posibles adquirentes:

Las Acciones pudieron ser adquiridas por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente. Conforme a lo descrito en la sección “Plan de distribución”, también pudieron participar en la Oferta Pública inversionistas extranjeros cuando la legislación aplicable de la jurisdicción respectiva así se los permitía; en el entendido que las Acciones no se registrarán ni inscribirán con autoridad alguna en el extranjero. RLH celebró con Credit Suisse Securities (USA) LLC un contrato (*Placement Agency Agreement*) conforme al cual este último pudo realizar esfuerzos de promoción de la Oferta Pública (i) al amparo de una excepción establecida en la Regla 4(a)(2) de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América (*U.S. Securities Act of 1933*) con inversionistas institucionales en los Estados Unidos de América, y (ii) al amparo de la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América (*U.S. Securities Act of 1933*) en otros mercados. Cualesquiera de dichos inversionistas extranjeros participaron en la Oferta Pública conforme a los procedimientos de asignación y liquidación descritos en la sección “Plan de Distribución”; en el entendido que la totalidad de la liquidación de las Acciones se realizará en México.

Régimen fiscal:

El régimen fiscal vigente aplicable a la enajenación de acciones a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 22, 56, 129, 161 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Los posibles adquirentes de las Acciones deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, la tenencia o la venta de las Acciones, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

Depositario:

El título que ampara las Acciones se encuentra depositado en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”).

Limitaciones para la adquisición de acciones:

Nuestros estatutos sociales establecen que cualquier adquisición de acciones que dé como resultado un número de acciones que, sumado a las acciones que integren la tenencia accionaria previa, directa o indirecta, del posible adquirente, sea igual o mayor a 10% del capital social de la Emisora o cualquier múltiplo de 10%, requiere el acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de la Compañía encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. El acuerdo previo favorable del Consejo de Administración se requerirá indistintamente de si la adquisición de las acciones se pretende realizar dentro o fuera de una bolsa de valores, directa o indirectamente, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, sin límite de tiempo entre sí, en México o en el extranjero. También se requerirá el acuerdo previo favorable del Consejo de Administración, por escrito, para la celebración de cualquier acuerdo de voto salvo en caso que dicho acuerdo de voto sea celebrado en ejercicio de algún derecho de minoría contemplado en la LMV.

Lo anterior, sin perjuicio de que nuestro Consejo de Administración podrá acordar, entre otras cosas, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la LMV, o (ii) que sean enajenadas las acciones objeto de la adquisición a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio que resulte mayor entre (1) el valor de cotización de las acciones, y (2) el valor contable de las acciones, de acuerdo, en este segundo caso, al último reporte trimestral presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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

Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción más detallada de las disposiciones de cambio de control aplicables.

Condiciones:

La Oferta Pública está sujeta a las condiciones suspensivas y resolutorias que se establecen en el contrato de colocación celebrado con los Intermediarios Colocadores. En el supuesto de que se cumpla o se deje de cumplir cualquiera de dichas condiciones, según sea el caso, la Oferta Pública podría quedar sin efecto y no realizarse. Ver la sección “Plan de distribución”.

El número de Acciones que serán objeto de la Oferta Pública, podrá variar una vez concluida la misma debido a la redistribución de dichas Acciones entre los Intermediarios Colocadores, en términos de los acuerdos alcanzados entre ellos.

Las Acciones materia de la presente Oferta Pública han quedado inscritas en el listado correspondiente de la BMV para ser objeto de intermediación a partir de la fecha de su registro. Los títulos que amparan las Acciones materia de la Oferta Pública estarán depositados en Indeval.

Las acciones representativas del capital social de RLH Properties se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) con el número 3516-1.00-2017-003 y son objeto de cotización en el listado de la BMV bajo la clave de pizarra “RLH”. A partir de la fecha de registro en la BMV, las Acciones objeto de la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto podrán ser objeto de intermediación en la BMV.

El reporte anual correspondiente al ejercicio de 2016 se estará presentando algunos días después de la Fecha de la Oferta. La información a ser incluida en dicho reporte anual no diferirá respecto de la contenida en el presente Prospecto.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES



**Casa de Bolsa Credit Suisse (México),
S.A. de C.V., Grupo Financiero
Credit Suisse (México)**



BANORTE IXE | CASA
DE BOLSA

**Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Banorte**

BBVA Bancomer |

CASA
DE BOLSA

**Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de
C.V.,
Grupo Financiero BBVA Bancomer**

COLÍDER



Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, se hubieren realizado en contravención de las leyes.

Este Prospecto se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores y en las siguientes páginas de Internet: www.gob.mx/cnbv, www.bmv.com.mx y www.rlhproperties.mx.

Ciudad de México, a 27 de abril de 2017.

Autorización para difusión CNBV 153/10252/2017, de fecha 26 de abril de 2017.

ÍNDICE

INFORMACIÓN GENERAL	8
Información sobre la industria y el mercado	8
Declaraciones y proyecciones a futuro	9
Presentación de cierta información financiera y otra información	10
Glosario de términos y definiciones	13
Resumen ejecutivo	20
Resumen de información financiera y otra información	33
Factores de riesgo	41
Otros valores	73
Documentos de carácter público.....	74
 LA OFERTA	75
Características de los valores.....	75
Destino de los fondos	80
Plan de distribución	81
Gastos relacionados con la Oferta Pública	87
Estructura de capital después de la Oferta Pública	89
Nombres de las personas con participación relevante en la Oferta Pública.....	90
Dilución.....	91
Información del mercado de valores	93
Formador de mercado.....	95
 LA EMISORA.....	96
Historia y desarrollo de la Emisora	96
Descripción del negocio	102
Actividad principal	104
Canales de distribución.....	109
Patentes, licencias, marcas y otros contratos	112
Principales clientes	127
Legislación aplicable y situación tributaria	127
Recursos humanos	131
Desempeño ambiental	132
Información de la industria hotelera y turística en México	132
Estructura corporativa	149
Descripción de los principales activos.....	149
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	170
Acciones representativas del capital social.....	170
Dividendos	174
 INFORMACIÓN FINANCIERA.....	176
Información financiera seleccionada	176
Principales métricas financieras	184
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación	185
Informe de créditos relevantes.....	186
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera.....	187
Control interno	201
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.....	202
 ADMINISTRACIÓN	203
Auditores externos.....	203
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	204
Estructura organizacional, administradores y accionistas	205
Estatutos sociales y otros convenios.....	225

ACONTECIMIENTOS RECIENTES Y EVENTOS RELEVANTES	242
PERSONAS RESPONSABLES	243
ANEXOS.....	250
Anexo 1. Estados Financieros.	
Asimismo, se incorpora por referencia al reporte con información financiera del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 31 de marzo de 2017, mismo que incluye una descripción de la posición en instrumentos financieros derivados y que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de abril de 2017, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en las direcciones www.bmv.com.mx y www.gob.mx/cnbv , así como en la página de Internet del Emisor en la dirección www.rlhproperties.mx .	250
Anexo 2. Opinión legal.	251
Anexo 3. Título que ampara las acciones de RLH Properties.	252
Anexo 4. Avalúo del Hotel Four Seasons.....	253
Anexo 5. Avalúos del Terreno OOM, del Terreno Rosewood Mandarin, del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarin.....	254
Anexo 6. Avalúo del Hotel Rosewood Mayakoba, del Hotel Fairmont Mayakoba, del Hotel Banyan Tree Mayakoba, del Hotel Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camaleón Mayakoba	255
Anexo 7. Análisis de ocupación y tarifas del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarin.....	256
Anexo 8. Resumen del Contrato de Compraventa OOM y de los Contratos Kerzner.....	257
Anexo 9. Resumen del Contrato de Compraventa Mayakoba y de los contratos relacionados con el Proyecto Mayakoba.	259
Anexo 10. Resumen del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin y de los Contratos Rosewood Mandarin.	279
Anexo 11. Informe del Comisario para el ejercicio 2015.....	282
Anexo 12. Opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias para el ejercicio 2016.....	283

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por RLH Properties, ni por Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, o Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer. Los anexos incluidos en este Prospecto forman parte integral del mismo.

La información incluida en nuestra página de internet o aquella a la que se puede tener acceso a través de nuestra página de internet, no es parte de este Prospecto, no está incorporada en el presente Prospecto y no debe usarse para tomar una decisión de inversión respecto de las Acciones.

INFORMACIÓN GENERAL

Información sobre la industria y el mercado

La información de la industria y del mercado, así como cierta otra información estadística utilizada en este Prospecto, se obtuvo de publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, reportes emitidos por compañías independientes de investigación y publicaciones realizadas por terceros independientes, así como de consultores independientes. Estas fuentes pueden utilizar definiciones del mercado relevante distintas a las que utiliza la Emisora y a las que presentamos en el presente Prospecto. Creemos que estas fuentes son confiables y consideramos que hemos tenido el debido cuidado para asegurarnos que los hechos y estadísticas que se incluyen en este Prospecto son reproducciones confiables de dichas fuentes. Sin embargo, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni nuestros asesores o los asesores de los Intermediarios Colocadores han verificado esa información de manera independiente y no podemos garantizar que dicha información sea correcta y completa, por lo que ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores ni nuestros asesores ni los asesores de los Intermediarios Colocadores realizamos declaraciones sobre la veracidad de dicha información.

Algunos de los datos contenidos en el presente Prospecto son producto de nuestras estimaciones internas, de nuestra revisión de estudios internos, así como de fuentes independientes. A pesar de que consideramos que estas estimaciones son correctas, las mismas no deben servir de base para cualquier decisión de inversión respecto de las Acciones puesto que pudieran contener o derivar en información incierta.

Asimismo, cierta información contenida en este Prospecto relacionada con la industria y nuestra posición en la industria, la hemos obtenido con base en apreciaciones de nuestros consumidores, operadores y competidores. Estas apreciaciones se basan en nuestra experiencia en la industria, conversaciones con nuestros principales clientes, operadores y proveedores y nuestra propia investigación y análisis del mercado. No podemos asegurar la veracidad y exactitud de ninguna de dichas apreciaciones, las cuales pueden no ser indicadores de nuestra posición en la industria. La información relacionada con nuestra industria y nuestra posición en la industria se incluye para ofrecer un panorama general sobre nuestra ubicación en la misma, pero pudiera ser imprecisa. Cuando utilicemos dichos análisis independientes, fuentes internas o estimaciones propias, así se señalará en el presente Prospecto.

Declaraciones y proyecciones a futuro

Este Prospecto incluye declaraciones a futuro. Estas declaraciones aparecen en distintos lugares de este Prospecto e incluyen, sin limitación, declaraciones relacionadas con (i) proyecciones, predicciones, expectativas, estimaciones o resultados esperados de nuestro negocio, nuestra situación financiera, nuestro desempeño económico futuro, así como el de nuestros proyectos, entre otras condiciones económicas generales, (ii) planes y objetivos incluyendo aquellos relacionados con adquisiciones y nuestro desempeño financiero, operacional y de servicios, y (iii) presunciones sobre las declaraciones señaladas anteriormente y otras declaraciones similares relacionadas con temas que no son hechos históricos. Aquellas expresiones tales como “enfocado”, “anticipamos”, “esperamos”, “consideramos”, “pudiera”, “estimamos”, “guía”, “pretende”, “pudiera”, “plan”, “potencial”, “predecir”, “buscar”, “debiera”, “puede” o “podría”, así como otras palabras similares, se incluyen para identificar estimaciones y declaraciones a futuro, pero no son las únicas expresiones que pudieran identificar dichas declaraciones.

En general, hemos basado estas estimaciones y declaraciones a futuro en nuestras expectativas y proyecciones actuales sobre eventos futuros y tendencias financieras que afectan o pudieran afectar la situación financiera de nuestro negocio y nuestros resultados de operación. Sucesos futuros pudieran tener como resultado que nuestras predicciones, situación financiera y resultados de operación difieran materialmente de aquellos contenidos en declaraciones a futuro.

Las declaraciones a futuro contenidas en el presente Prospecto se encuentran completamente calificadas por los riesgos señalados en este Prospecto y por otros factores. Otros factores que podrían afectar nuestro negocio pudieran surgir de tiempo en tiempo y no es posible para nosotros predecir todos estos factores, ni calcular el impacto que dichos factores pudiera tener en nuestro negocio o la medida en la que cualquiera de dichos factores o combinación de factores pudieran tener resultados distintos a los descritos en las declaraciones a futuro aquí contenidas.

En caso de que se actualice uno o más de estos riesgos, incertidumbres u otros factores, o en caso de que algunas presunciones sean incorrectas, los resultados finales pudieran ser distintos a los descritos en el presente Prospecto según sean anticipados, esperados, estimados o calculados. Los posibles inversionistas deberán leer las secciones “Resumen ejecutivo”, “Factores de riesgo”, “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera”, y “La Emisora” para tener un mejor entendimiento de los factores que pudieran afectar nuestro desempeño, así como el mercado en el que operamos.

En virtud de estos riesgos, incertidumbres y presunciones, los sucesos descritos en las declaraciones a futuro contenidas en el presente Prospecto pudieran ocurrir o no. Las declaraciones a futuro se expresan a la fecha del presente Prospecto y ni nosotros ni los Intermediarios Colocadores nos obligamos a actualizar las declaraciones a futuro aquí contenidas, ya sea como resultado de la existencia de nueva información, sucesos futuros o cualesquiera otros factores. A pesar de que consideramos que los planes, intenciones y expectativas contenidos o sugeridos en dichas declaraciones a futuro son razonables, no podemos asegurar que dichos planes, intenciones y expectativas se cumplan. Adicionalmente, no se deberá interpretar que sucesos, resultados o actividades anteriores son indicativos de o garantías que dichos sucesos, resultados o actividades continuarán sucediendo en el futuro. Todas aquellas declaraciones a futuro escritas, orales o electrónicas se encuentran totalmente calificadas por las disposiciones aquí contenidas. Los posibles inversionistas se encuentran prevenidos que deberán evitar confiar en forma irrestricta en estimaciones o declaraciones a futuro al momento de decidir invertir en nuestras Acciones.

PricewaterhouseCoopers, S.C. no ha revisado, auditado o realizado procedimiento alguno con respecto a las estimaciones y declaraciones a futuro contenidas en el presente Prospecto y, por lo tanto, PricewaterhouseCoopers, S.C. no expresa opinión o ninguna forma de aseguramiento sobre dicha información y sobre si es consequible. PricewaterhouseCoopers, S.C. no asume responsabilidad alguna sobre las estimaciones y declaraciones a futuro incluidas en este prospecto. Los informes de PricewaterhouseCoopers, S.C. contenidos en el presente Prospecto se refiere, exclusivamente, a los estados financieros históricos de la Emisora.

Presentación de cierta información financiera y otra información

RLH Properties, S.A.B. de C.V. es una sociedad tenedora de acciones. A menos que el contexto requiera lo contrario, todas las referencias contenidas en el presente Prospecto a “nuestra compañía”, “nosotros”, “nuestro” o cualquier otra expresión similar se refieren a la Emisora, de manera conjunta con sus subsidiarias.

Estados financieros

Estados financieros consolidados auditados

Este Prospecto incluye los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y de 2014 auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C., incluyendo las notas a los mismos (conjuntamente los “Estados Financieros Consolidados Auditados”).

Los Estados Financieros Consolidados Auditados están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (las “NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*) y las interpretaciones emitidas por el Comité Internacional de Interpretación de Reportes Financieros (*International Financial Reporting Issues Committee*).

A menos que se indique lo contrario, los términos que denotan partidas financieras corresponden a las partidas contenidas en los estados financieros que se adjuntan a este Prospecto.

Estados financieros del Proyecto Mayakoba

Se adjuntan a este Prospecto los estados financieros combinados del Proyecto Mayakoba al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., incluyendo las notas a los mismos (conjuntamente, los “Estados Financieros Combinados Auditados del Proyecto Mayakoba”).

Información financiera proforma

El presente Prospecto contiene información financiera consolidada condensada proforma de la Emisora al 31 de diciembre de 2016 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 (la “Información Financiera Proforma”). La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y refleja la adquisición del Proyecto Mayakoba cuyo Contrato de Compraventa Mayakoba se celebró el 20 de diciembre de 2016. Los criterios que sirvieron de base para la compilación de la información financiera proforma se describen a mayor detalle en las notas de la Información Financiera Proforma, en el entendido que la información utilizada para preparar la Información Financiera Proforma, respecto de los activos del Proyecto Mayakoba, nos fue proporcionada por OHL, como propietario y vendedor del Proyecto Mayakoba.

Nuestra Información Financiera Proforma fue preparada con base en los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Combinados Auditados del Proyecto Mayakoba y se basa en información disponible y en ciertas presunciones que consideramos razonables, sin embargo, dichas presunciones están sujetas a cambios y es posible que dichos cambios pudieran ser materiales. Nuestra Información Financiera Proforma se presenta para fines informativos únicamente y no pretendemos que refleje los resultados operativos como si la adquisición del Proyecto Mayakoba hubiera surtido efectos en la fecha de la Información Financiera Proforma y tampoco representa una proyección de nuestros resultados operativos para periodos futuros o la situación financiera para cualquier fecha futura. La Información Financiera Proforma debe ser leída de forma conjunta con los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Combinados Auditados del Proyecto Mayakoba, y la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera” de este Prospecto.

Los potenciales inversionistas de las Acciones no deberán sobrevalorar, o depender de la Información Financiera Proforma proporcionada, ya que la misma no necesariamente es indicativa de la posición financiera o de los resultados de la operación que hubiésemos obtenido por los periodos señalados y tampoco pretende representar nuestra posición financiera o estado de resultados en un futuro. Asimismo, los ajustes proforma incluidos en este Prospecto no tienen efectos sobre los resultados de la Emisora.

No tenemos identificadas tendencias, compromisos o acontecimientos, salvo aquellos descritos en el presente Prospecto, en los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Combinados Auditados del Proyecto Mayakoba y sus notas o en la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma y sus notas, que puedan o vayan a afectar significativamente la liquidez de la Emisora, sus resultados de operación o su situación financiera.

Medidas financieras no reconocidas por las NIIF

Este Prospecto incluye ciertos cálculos, que no son medidas financieras bajo las NIIF, particularmente la UAFIDA Recurrente (no auditada), deuda neta, deuda neta ajustada, RevPAR, ADR y el NOI. Definimos la UAFIDA Recurrente (no auditada) como utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización, ajustando la utilidad por los gastos no recurrentes. Calculamos la UAFIDA Recurrente (no auditada) considerando la utilidad de operación más depreciación y amortización. Utilizamos este cálculo como un indicador de nuestros resultados operativos y situación financiera; sin embargo, este indicador no debe ser considerado, de forma aislada, como una alternativa a nuestra utilidad neta, como un indicador del desempeño operativo, como un sustituto para el análisis de flujos de operación o como una medida de liquidez, según los mismos se reportan bajo las NIIF debido a que, entre otras cosas:

- no refleja la depreciación y amortización de nuestros activos operativos;
- no refleja nuestros gastos en intereses;
- no refleja impuestos sobre la renta en efectivo que debamos pagar o acreditar;
- refleja un ajuste a nuestra utilidad por los gastos no recurrentes; y
- no refleja nuestros gastos en efectivo o requisitos futuros de efectivo para gastos o nuestras necesidades o gastos de capital de trabajo, ni tampoco refleja pagos de deuda.

En virtud de lo anterior, nuestra medición de la UAFIDA Recurrente (no auditada) no debe considerarse como una medida del efectivo a nuestra disposición para invertir en el crecimiento de nuestro negocio o como una medida del efectivo que estará disponible para hacer frente a nuestras obligaciones. La UAFIDA Recurrente (no auditada) no es una medida financiera reconocida bajo las NIIF y puede no ser comparable con medidas similares presentadas por otras compañías, toda vez que no todas las empresas utilizan la misma fórmula para su cálculo. Derivado de lo anterior los inversionistas deben considerar principalmente nuestros resultados bajo las NIIF y utilizar nuestra medición de UAFIDA Recurrente (no auditada) solamente como información complementaria.

Definimos deuda neta como deuda a largo plazo y corto plazo y pasivos por acciones preferentes redimibles de subsidiarias (incluyendo intereses devengados y no pagados) menos efectivo y equivalentes de efectivo. Los niveles de endeudamiento pueden variar entre distintas empresas. Deuda neta es un concepto que no se calcula conforme a las NIIF y no pretendemos que la deuda neta sea considerada como “deuda” en términos de las NIIF. Los inversionistas no deben considerar la deuda neta como un concepto sustituto de deuda o de otras cantidades calculadas conforme a las NIIF. Los niveles de deuda y las consecuencias de las tasas de interés sobre los resultados pudieran variar significativamente entre distintas compañías. No obstante, para efectos de comparación, consideramos que la deuda neta puede ser útil como una medida objetiva y comparable de nuestra deuda.

Definimos deuda neta ajustada como la deuda bancaria de la Emisora a largo y corto plazo (incluyendo la porción de intereses devengados y no pagados) menos el efectivo y equivalentes a efectivo.

Definimos ADR como la tarifa promedio diaria utilizada en las operaciones hoteleras de la Emisora. Asimismo, definimos RevPAR como los ingresos por habitación disponible que utiliza la Emisora en sus operaciones.

Definimos NOI como el ingreso neto de operación que genera una propiedad después de deducir los costos y gastos relacionados directamente con la operación. El NOI de RLH no considera gastos corporativos, depreciación y amortizaciones ni gastos e ingresos extraordinarios.

Divisas

Salvo que se especifique de otra manera, todas las referencias en este Prospecto a “EUA Dólares”, “Dólares”, “Dólar” o “EUA\$” se entenderán a dólares americanos, moneda de curso legal de los Estados Unidos, las referencias a “Pesos”, “Peso”, “Ps.” o “\$” se entenderán a pesos mexicanos, moneda de curso legal de México, mientras que las referencias a “Euros”, “Euro” o “€” se entenderán a euros, moneda de curso legal de la Unión Europea.

Para conveniencia del lector, este Prospecto contiene conversiones de varios montos en Pesos y Dólares utilizando tipos de cambio específicos. Estas conversiones no deberán considerarse como declaraciones que las cantidades en Pesos en realidad representan dichas cantidades en Dólares o que puedan convertirse a Dólares al tipo de cambio indicado o a cualquier otro tipo de cambio.

Redondeo

Ciertos montos incluidos en este Prospecto se han redondeado para efectos de presentación. Algunos de los porcentajes incluidos en este Prospecto no han sido calculados con base en dichos montos redondeados, sino con base en los montos previos al redondeo. Por lo anterior, los porcentajes en este Prospecto pueden variar respecto de aquellos obtenidos al realizar el mismo cálculo con los números contenidos en los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros del Proyecto Mayakoba o la Información Financiera Proforma. Ciertos montos referidos a cantidades totales en algunas tablas, pueden no ser el resultado exacto de la suma de los montos que les preceden debido al redondeo.

Avalúos

Se adjuntan al presente Prospecto los resúmenes de los avalúos de (i) el Hotel Four Seasons, (ii) el Terreno OOM, (iii) el Hotel O&OM, (iv) el Hotel Rosewood Mayakoba, (v) el Hotel Fairmont Mayakoba, (vi) el Hotel Banyan Tree Mayakoba, (vii) el Hotel Andaz Mayakoba, (viii) el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba, (ix) el Terreno Rosewood Mandarina y (x) el Hotel Rosewood Mandarina. Dichos documentos incluyen resúmenes de las metodologías aplicadas para determinar el valor de avalúo. Los avalúos fueron preparados por CBRE, para el caso del Hotel Four Seasons, por JLL, para el caso del Terreno OOM y el Hotel O&OM, y por JLL, para el caso del Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Andaz Mayakoba, el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba, el Terreno Rosewood Mandarina y el Hotel Rosewood Mandarina. Ni la Emisora, ni los Intermediarios Colocadores, ni ninguno de sus respectivos representantes tendrán, ni se considerará que tendrán responsabilidad alguna por el contenido de dichos resúmenes ni otorgan declaración o garantía alguna, expresa o implícita, en cuanto a la precisión de dichos resúmenes.

Glosario de términos y definiciones

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en este Prospecto y que se listan a continuación, tendrán los significados siguientes, mismos que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

Término	Definición
“Acciones”	las acciones ordinarias, Serie “A”, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social de la Emisora que son objeto de la Oferta Pública, las cuales otorgan plenos derechos corporativos y patrimoniales.
“Acciones OHL”	Significa, conjuntamente, a las Acciones OHLD México y las Acciones Tenedora MKB.
“Acciones Tenedora MKB”	Significa un número de acciones íntegramente suscritas y pagadas y libres de gravamen alguno en Tenedora MKB que, tras la adquisición del Proyecto Mayakoba, sean representativas del 85% de su capital social.
“Acciones OHLD México”	Significa un número de acciones íntegramente suscritas y pagadas y libres de gravamen alguno en OHLD México que, tras la adquisición del Proyecto Mayakoba, representen entre el 56.77% y el 89.05% de su capital social.
“Actur”	Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V., uno de los principales accionistas de la Emisora.
“Auditor” o “PwC”	PricewaterhouseCoopers, S.C.
“ADR”	tarifa promedio diaria, por sus siglas en inglés (<i>average daily rate</i>).
“Banyan Tree”	Banyan Tree Hotels & Resorts Pte. Ltd.
“BK Partners”	el distintivo utilizado, a la fecha, por Allen Sangines-Krause, los hermanos Juan Cristóbal, Jerónimo Bremer Villaseñor y Francisco Borja Escalada Jiménez para la gestión de inversiones y asesoría.
“BMV”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Campo de Golf El Camaleón Mayakoba”	el campo de golf “El Camaleón Mayakoba” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
“Circular Única de Emisoras”	las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la CNBV, según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo.
“CNBV”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“COFECE”	Comisión Federal de Competencia Económica.
“Compañía”, “Emisora”, “Sociedad”, “RLH Properties” o “RLH”	RLH Properties, S.A.B. de C.V., de manera conjunta con sus subsidiarias y afiliadas, a menos que el contexto indique lo contrario.
“CONAGUA”	Comisión Nacional del Agua.

Término	Definición
“Contrato de Compraventa Mayakoba”	el contrato de fecha 20 de diciembre de 2016, celebrado entre RLH, como adquirente, y OHL, como enajenante, mismo que incluye las obligaciones y condiciones descritas en el Anexo 9 del presente Prospecto.
“Contrato de Compraventa OOM”	el convenio de extinción parcial del Fideicomiso 1058 celebrado en escritura pública de fecha 13 de junio de 2016, entre RLH, como adquirente, y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 1058, como enajenante, respecto del Terreno OOM, con la comparecencia de Nayarasa y Actur, mismo que incluye las obligaciones descritas en el Anexo 8 del presente Prospecto.
“Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin”	el convenio de extinción parcial del Fideicomiso 1058 celebrado en escritura pública de fecha 11 de noviembre de 2016, entre RLH, como adquirente, y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 1058, como enajenante, respecto del Terreno Rosewood Mandarin, con la comparecencia de Nayarasa y Actur, mismo que incluye las obligaciones descritas en el Anexo 10 del presente Prospecto.
“Contratos Kerzner”	conjuntamente, (i) el contrato de fecha 10 de noviembre del 2014 celebrado entre Nayarasa, una afiliada de Actur y Kerzner, para la operación del Hotel O&OM; y (ii) el contrato de fecha 10 de noviembre del 2014 celebrado entre Nayarasa, una afiliada de Actur y Kerzner, para la asistencia técnica del Hotel O&OM.
“Contratos Rosewood Mandarin”	conjuntamente, los contratos descritos en el Anexo 10.
“Contrato Residencial”	el contrato de promesa sujeto a ciertas condiciones suspensivas para la celebración de un contrato de opción para el desarrollo y comercialización de unidades privativas inmobiliarias (<i>branded villas</i>) de fecha 19 de octubre de 2015 celebrado entre la Emisora y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 1058, en virtud del cual las partes se obligaron a celebrar un contrato definitivo por el cual Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, o sus beneficiarios o cesionarios, como propietarios de lotes de terreno ubicados en el desarrollo “Mandarina” le otorgarán a la Emisora, o a sus subsidiarias, sujeto a ciertas condiciones, una opción para comercializar y desarrollar varias unidades privativas a ser creadas dentro del mismo desarrollo “Mandarina”, en donde se podrán construir hasta, aproximadamente, 20 unidades residenciales a ser creadas dentro del mismo desarrollo “Mandarina”.
“Crédito Sindicado Caixabank”	El contrato de crédito sindicado de fecha 24 de noviembre de 2016 celebrado entre Caixabank, S.A. y Banca Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple como acreditantes, e Inalmex, como acreditada, y SHH como garante solidario.
“CUSTF”	cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
“DATATUR”	el sistema nacional de SECTUR de la información estadística del sector turístico de México.

Término	Definición
“Dólares” o “EUA\$”	moneda de curso legal de Estados Unidos.
“Estados Financieros Combinados Auditados del Proyecto Mayakoba”	los estados financieros combinados del Proyecto Mayakoba al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., incluyendo las notas a los mismos.
“Estados Financieros Consolidados Auditados”	los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y de 2014 auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C., incluyendo las notas a los mismos.
“Estados Unidos”	los Estados Unidos de América.
“Equipo de Gestión”	significan los individuos con la facultad para adoptar decisiones administrativas en RLH.
“Fairmont”	Fairmont Hotels & Resorts (US) Inc.
“Fecha de la Oferta”	la fecha de publicación del aviso de oferta pública correspondiente a la Oferta Pública.
“Fecha de Registro”	la fecha en la que las Acciones sean registradas en el listado de la BMV.
“FIBRA”	un fideicomiso de inversión en bienes raíces con el régimen fiscal establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta y creado conforme a la LMV y demás disposiciones aplicables.
“Fideicomiso 1058”	el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y desarrollo inmobiliario identificado con el número F/1058, de fecha 15 de diciembre de 2011, celebrado entre Ricardo Miguel Santa Cruz Mahoney, Juan Cristóbal Bremer Villaseñor y Nayarasa, en su carácter de fideicomitentes y fideicomisarios “A”, “B” y “C”, respectivamente, y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero como fiduciario. Entre otros bienes y activos, el fiduciario del Fideicomiso 1058, previo a la celebración del Contrato de Compraventa OOM y del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina, era propietario del Terreno OOM y del Terreno Rosewood Mandarina.
“Four Seasons (México)”	Four Seasons Hotels (México), S.A. de C.V. o cualquiera de sus empresas controladoras, subsidiarias o afiliadas.
“Gobierno Federal”	el gobierno federal de México.
“Hotel Andaz Mayakoba”	el hotel “Andaz” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
“Hotel Banyan Tree”	el hotel “Banyan Tree” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
“Hotel Fairmont Mayakoba”	el hotel “Fairmont” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-

Término	Definición
	Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
“Hotel Four Seasons”	el hotel “Four Seasons” de la Ciudad de México ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 500, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México.
“Hoteles Mayakoba”	significa, conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, Hotel Fairmont Mayakoba, Hotel Banyan Tree Mayakoba y el Hotel Andaz Mayakoba.
“Hotel O&OM”	significa el hotel a ser desarrollado por la Emisora o sus subsidiarias en el Terreno OOM bajo la marca “One&Only”, a ser operado por Kerzner en términos de los Contratos Kerzner.
“Hotel Rosewood Mayakoba”	el hotel “Rosewood” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
“Hotel Rosewood Mandarina”	significa el hotel a ser desarrollado por la Emisora o sus subsidiarias en el Terreno Rosewood Mandarina bajo la marca “Rosewood”, a ser operado por Rosewood en términos de los Contratos Rosewood Mandarina.
“Huaribe”	Huaribe, S.A. de C.V., una filial de OHL que presta ciertos servicios a las entidades pertenecientes al grupo corporativo OHL y a las sociedades propietarias del Proyecto Mayakoba.
“Hyatt”	Hyatt of México, S.A. de C.V.
“Inalmex”	Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V., subsidiaria de la Emisora y propietaria del inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons.
“Indeval”	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INEGI”	el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“Información Financiera Proforma”	la información financiera consolidada condensada proforma de la Emisora que consiste en el estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2016, el estado condensado de resultados integrales proforma por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 y las notas relacionadas.
“Intermediarios Colocadores”	Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, como intermediarios colocadores líderes.
“IPC”	Índice de Precios y Cotizaciones de la BMV.
“IVA”	Impuesto al Valor Agregado.
“JLL”	Jones Lang Lasalle.
“Kerzner”	Kerzner International, empresa con quien se celebraron los Contratos Kerzner.

Término	Definición
“LGDFS”	La Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
“LGSM”	la Ley General de Sociedades Mercantiles.
“LMV”	la Ley del Mercado de Valores.
“México”	los Estados Unidos Mexicanos.
“Monex”	Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.
“NAV”	reporte revisado por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias que contendrá el valor de los activos netos de la Emisora el cual se derivará de los avalúos de activos bajo normas del “Royal Institution of Chartered Surveyors” encomendados a expertos independientes, descontando de dichas valuaciones la posición de deuda neta de cada activo en términos del balance y ajustando el resultado por el porcentaje de participación de la Emisora en los activos.
“Nayarasa”	Nayarasa, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de Actur.
“NIIF”	las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>). Las NIIF incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité Internacional de Interpretación de Reportes Financieros (<i>International Financial Reporting Interpretations Committee</i>), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Comité Actual de Interpretaciones (<i>Standing Interpretations Committee</i> o SIC).
“NOI” o “Ingreso Neto de Operación”	ingreso neto de operación que genera una propiedad después de deducir los costos y gastos relacionados directamente con la operación de esa propiedad. El NOI (por sus siglas en inglés; <i>net operating income</i>) de RLH no considera gastos corporativos, depreciación y amortizaciones ni gastos e ingresos extraordinarios.
“Oferta Pública”	la oferta pública primaria para suscripción y pago de 145,000,000 Acciones (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación), a realizarse a través de la BMV.
“Oferta Pública Inicial” u “OPI”	la oferta pública restringida inicial de las acciones representativas del capital social de la Emisora bajo el régimen de “sociedad anónima promotora de inversión bursátil” que se llevó a cabo el 3 de noviembre de 2015 y se liquidó el 6 de noviembre de 2015 a través de la BMV.
“OHL”	Obrascón, Huarte Laín, S.A.
“OHL D”	Obrascón, Huarte Laín Desarrollos, S.L.
“OHL D México”	OHL Desarrollos México, S.A. de C.V.
“OCC”	ocupación de cuartos hoteleros.
“Opción de Sobreasignación”	la opción de sobreasignación otorgada a los Intermediarios Colocadores por la Emisora para adquirir hasta 5,890,000 Acciones adicionales a un precio igual al Precio de Colocación para cubrir las asignaciones en exceso que, en su caso, se

Término	Definición
	efectúen en la Oferta Pública.
“Pesos” o “Ps.” o “\$”	moneda de curso legal en México.
“PIB”	producto interno bruto.
“Precio de Colocación”	\$16.00 por Acción.
“PROFEPA”	Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
“Prospecto”	el presente prospecto de colocación.
“Proyecto Mayakoba”	conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Andaz Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba, materia del Contrato de Compraventa Mayakoba.
“Proyecto One & Only Mandarin”	el proyecto “One & Only Mandarin”, a ser desarrollado en el Terreno OOM dentro del proyecto turístico de 265 hectáreas llamado “Mandarina” ubicado en el Estado de Nayarit.
“RevPAR”	ingreso por habitación disponible, por sus siglas en inglés (<i>revenue per available room</i>).
“RLH Services”	RLH Services, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora.
“RNV”	Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV.
“Rosewood”	Rosewood Hotels and Resorts, LLC.
“Ruwoja”	Ruwoja Investment B.V. (una sociedad constituida conforme a las leyes de los Países Bajos); fusionada con IHRF500 México, S. de R.L. de C.V., la cual, a su vez se fusionó y extinguió, como fusionada, en Inalmex.
“SEMARNAT”	Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
“SECTUR”	Secretaría de Turismo.
“SHH”	Servicios Hoteleros Hamburgo, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora.
“STR”	Smith Travel Research.
“Subcolocadores”	aquellos intermediarios colocadores con los que los Intermediarios Colocadores celebren contratos de sindicación, en su caso, y que participen en la colocación de las Acciones materia de la Oferta Pública.
“TACC”	significa la tasa anual de crecimiento compuesto.
“Tenedora MKB”	Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S.A. de C.V.
“Terreno OOM”	significa el terreno de, aproximadamente, 33 hectáreas ubicadas dentro del proyecto de desarrollo turístico de 265 hectáreas llamado “Mandarina”, en el Estado de Nayarit, México, propiedad de RLH en donde se construirá el Hotel O&OM.

Término	Definición
“Terreno Rosewood Mandarina”	significa el terreno de, aproximadamente, 21.5 hectáreas ubicadas dentro del proyecto de desarrollo turístico de 265 hectáreas llamado “Mandarina”, en el Estado de Nayarit, México, propiedad de RLH en donde se construirá el Hotel Rosewood Mandarina.
“Vertex”	Vertex Hotel DF, S.A.P.I. de C.V., accionista del 33% del capital social de Inalmex.
“WTTC”	World Travel & Tourism Council.
“ZOFEMAT”	Zona federal marítimo terrestre.

Resumen ejecutivo

Esta sección incluye un resumen ejecutivo de nuestras actividades, información financiera y operativa, ventajas competitivas y estrategias. En este resumen ejecutivo se destaca información seleccionada descrita a mayor detalle en otras secciones de este Prospecto. Este resumen ejecutivo no contiene toda la información que puede ser importante para los inversionistas. Este Prospecto describe los términos y condiciones de la Oferta Pública, así como información respecto a nuestro negocio e información financiera. Antes de invertir en las Acciones, usted deberá leer todo el Prospecto cuidadosamente, incluyendo los Estados Financieros Consolidados Auditados, la Información Financiera Proforma y los Estados Financieros Combinados Auditados del Proyecto Mayakoba, así como las notas anexas a los mismos que se encuentran incluidas en otras secciones de este Prospecto. De igual forma, deberá leer las secciones tituladas “Factores de riesgo”, “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera” y “La Emisora”.

RLH Properties

RLH Properties es una sociedad controladora cuyas subsidiarias se dedican a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y playa dentro del segmento alto. Uno de sus principales objetivos es crear la principal plataforma de hoteles de lujo en México y el Caribe, basando el crecimiento en el desarrollo de nuevos hoteles y adquisición selectiva de hoteles.

También es posible que RLH busque realizar inversiones en España y Estados Unidos. La Emisora es propietaria de activos hoteleros y pretende seguir adquiriendo activos hoteleros en el segmento alto, ubicados en los principales centros urbanos y en los principales destinos turísticos de México y el Caribe, así como en otras regiones o países, ya sea en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar, con distintas barreras de entrada, o bien que presenten poca oferta de ese tipo de activos relativa a la demanda actual y potencial. El segmento alto de hoteles se refiere a aquellos hoteles con una ubicación difícil de replicar o con distintivo AAA, operados por marcas hoteleras reconocidas mundialmente. La Emisora cuenta con un modelo de negocio flexible ya que busca la inversión en activos hoteleros operados por distintas marcas hoteleras de prestigio internacional, sin estar obligada a hacerlo con algún operador en particular.

El modelo de negocio de la Emisora considera una administración activa que implica la supervisión continua y detallada de la operación de los hoteles que sean parte de su portafolio, con la finalidad de buscar asegurar que los operadores implementen las estrategias adecuadas y así tratar de incrementar su rentabilidad para la Emisora y sus accionistas. El plan de negocio de la Emisora contempla:

- i) la adquisición de activos hoteleros que no tengan 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.

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 Emisora, 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 proyectos residenciales con la marca de la cadena hotelera que opere el hotel en cuestión.

Activos de la Emisora

Hotel Four Seasons

El Hotel Four Seasons cuenta con un total de 240 habitaciones de lujo, de las cuales 40 son suites, y está ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, uno de los corredores turísticos y financieros más importantes de la Ciudad de México y del país. El Hotel Four Seasons cuenta con un spa que ofrece diversos servicios, una alberca exterior, un gimnasio, un centro de negocios con alta tecnología, 2 salas de juntas, 10 salones para eventos y servicio de *concierge* multilingüe. De igual forma, el Hotel Four Seasons cuenta con dos restaurantes, el Zanaya (antes Reforma 500), mismo que acaba de ser remodelado y comenzó a operar en 2016, e *Il Becco*, un bar (Fifty Mils), y una pastelería (Pan Dulce). Asimismo, el Hotel Four Seasons cuenta con una barbería (Gentlemen's Tonic) y una tienda de artículos de moda y revistas. Por otra parte el Hotel Four Seasons cuenta con una tienda Tane – tienda de orfebrería – y una galería especializada en arte contemporáneo (Lourdes Sosa Gallery). Todas las áreas de *retail*, así como el restaurante *Il Becco*, se encuentran arrendadas a terceros, salvo por el restaurante Zanaya, el Bar Fifty Mils y la pastelería Pan Dulce, que son operadas directamente por el hotel.

La renovación del Hotel Four Seasons concluyó en 2016. El plan de renovación contempló una inversión total de alrededor de EUA\$16.5 millones en remodelaciones y mejoras al Hotel Four Seasons. La renovación incluyó lo siguiente: (i) la renovación completa del lobby; (ii) la renovación de todas las habitaciones y renovaciones a los salones y pasillos; (iii) la integración del restaurante Il Becco ubicado en la planta baja; (iv) la integración de la pastelería mexicana (Pan Dulce) ubicada a un costado del lobby; (v) pintura de toda la fachada; (vi) la renovación del jardín central; (vii) la renovación del bar (Fifty Mils), y (viii) la renovación de los locales arrendados a terceros: la barbería (Gentlemen's Tonic), la tienda de orfebrería (Tane), la galería de arte (Lourdes Sosa Gallery), y la boutique “Selecciones”, una tienda de artículos de moda y revistas. Asimismo se renovó el restaurante del Hotel Four Seasons el cual reabrió en 2016 bajo el nombre de “Zanaya”. La renovación fue diseñada por el despacho de arquitectos Gilles & Bossier, salvo por el restaurante Zanaya y el bar Fifty Mils, cuyo diseño corrió a cargo de la firma inglesa de diseño de interiores llamada “MBDS” liderada por Martin Brudniski.

Uno de los principales objetivos de la renovación del Hotel Four Seasons fue incrementar la tarifa diaria (ADR) a niveles equivalentes a los de esta cadena en destinos similares; una oportunidad detectada por la administración de la Emisora al momento de su adquisición. A pesar de los inconvenientes causados por los trabajos de remodelación y construcciones aledañas, la administración logró aumentar la ADR de EUA\$305 en 2014 a EUA\$342 en 2015 y a EUA\$340 en 2016 y mantener el margen de UAFIDA Recurrente (no auditada) de 29.8%, 28.6% y 28.4%, respectivamente. Se espera que la renovación permita materializar por completo el aumento de tarifas en 2017.

A continuación se presentan los principales datos operativos del Hotel Four Seasons Ciudad de México:

Four Seasons Ciudad de México				
	2013	2014	2015 ⁽¹⁾	2016 ⁽¹⁾
Ocupación	62.1%	60.2%	59.4%	54.7%
ADR (\$EUA)	\$280.30	\$304.80	\$341.90	\$339.70
RevPAR (\$EUA)	\$174.07	\$183.49	\$203.09	\$185.82
1.- Ocupación y RevPAR calculados teniendo en cuenta el inventario estimado de habitaciones indisponibles a raíz de la renovación.				

Fuente: Compañía

Terreno OOM y Hotel O&OM

El proyecto de desarrollo del Hotel O&OM considera la construcción de un hotel de lujo de, aproximadamente, 115 habitaciones en dos fases (la primera de ellas en la que se construirán 75 habitaciones y la segunda en la que se construirán 40 habitaciones adicionales) sobre el Terreno OOM, el cual tiene una superficie aproximada de 33 hectáreas ubicadas frente al mar, así como un componente residencial bajo la marca “One&Only”

con un máximo de hasta 25 residencias sobre un terreno adyacente al Terreno OOM. Está previsto que el hotel cuente con las siguientes amenidades de lujo: tres restaurantes, incluyendo un restaurante de especialidad, club de playa, spa y albercas con vista al mar, entre otras amenidades que estarán disponibles para los huéspedes. La elevación del terreno en donde se desarrollará el Hotel O&OM provee vistas al mar y a la selva. El diseño del Hotel O&OM se encuentra en una fase avanzada y está siendo realizado por Rick Joy, arquitecto americano que diseñó el hotel Amangiri en Utah, Estados Unidos. RLH tiene celebrados los Contratos Kerzner para llevar a cabo la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca “One&Only”. Kerzner es una compañía hotelera que es dueña de las marcas “Atlantis” y “One&Only”.

Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Kerzner para un hotel de la categoría del Hotel O&OM y el avance de diseño con el que se cuenta, al día de hoy el presupuesto preliminar de obra, desarrollo (sin considerar el costo del terreno) y mobiliario contempla una inversión total en efectivo de alrededor de EUA\$110 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 115 habitaciones en dos fases (la primera de ellas en la que se construirán 75 habitaciones y la segunda en la que se construirán 40 habitaciones adicionales). Esta cantidad contempla únicamente la inversión a realizarse en el desarrollo hotelero y no incluye inversiones en villas residenciales, reservas para gastos financieros, ni capital de trabajo ni gastos de pre-apertura. El monto de inversión en efectivo de alrededor de EUA\$110 millones podría sufrir una variación de, aproximadamente, 10% (a la alza o a la baja), dependiendo de las decisiones finales de diseño y de métodos de construcción, entre otras variaciones típicas para esta clase de proyectos. Dicho presupuesto preliminar se encuentra sujeto a la definición del proyecto final, el cual podría variar con base en las especificaciones definitivas del proyecto arquitectónico.

El Terreno OOM se encuentra ubicado dentro del plan maestro de “Mandarina”. El desarrollo “Mandarina” es un plan maestro con una superficie aproximada de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 km de frente al mar y alrededor de 1.6 km de frente de playa en la costa occidental de México dentro de la Riviera Nayarit. Se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de los hoteles Four Seasons y St. Regis en Punta Mita, y, aproximadamente, a 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Dentro del plan maestro de “Mandarina” se tiene contemplado desarrollar un proyecto de baja densidad con al menos un hotel adicional y diferentes productos residenciales que incluyen residencias, departamentos y lotes. Adicionalmente se tiene contempladas diferentes amenidades que incluyen clubes de playa y un centro ecuestre, entre otros.

El plan maestro de “Mandarina” cuenta ya con una autorización de impacto ambiental para la construcción de 1,271 habitaciones y 600 unidades residenciales, sin embargo se espera que el desarrollo “Mandarina”, dentro de este plan maestro, sea desarrollado con un número menor de llaves que las que han sido aprobadas y que sea un proyecto de baja densidad. Se tomará en cuenta la sustentabilidad y el menor impacto ambiental en la construcción y operación del desarrollo y todos los componentes del plan maestro de “Mandarina”. Se espera que la influencia y el diseño armonicen con los alrededores.

Según el análisis de factibilidad y avalúo del Hotel O&OM preparado por JLL (mismo que se adjunta la presente Prospecto como Anexo 5), las estimaciones de ocupación y ADR del Hotel O&OM serían las siguientes, considerando (i) un primer año de ocupación conservador, (ii) índices de penetración en ocupación del 110% contra competidores una vez estabilizado el activo, (iii) en términos de tarifa promedio y RevPar, una penetración de 108% y 119%, respectivamente, contra competidores:

Proforma					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación hotelera	50.5%	57.8%	63.9%	70.2%	70.2%
ADR del Hotel O&OM	EUA\$924	EUA\$1,055	EUA\$1,186	EUA\$1,222	EUA\$1,258
RevPar del Hotel O&OM	EUA\$467	EUA\$610	EUA\$758	EUA\$857	EUA\$883

Terreno Rosewood Mandarin y Hotel Rosewood Mandarin

El proyecto de desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin considera la construcción de un hotel de lujo de, aproximadamente, 127 habitaciones sobre el Terreno Rosewood Mandarin, el cual tiene una superficie aproximada de 21.5 hectáreas ubicadas frente al mar. Está previsto que el hotel cuente con las siguientes amenidades de lujo: restaurante de tres cocinas, restaurante de especialidad, bar, piscina, spa, club de playa, salones de reuniones, entre otros. RLH tiene celebrados los Contratos Rosewood para llevar a cabo la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca Rosewood. Rosewood es una compañía hotelera que es dueña de las marcas Rosewood, New World Hotels & Resorts y Pentahotels.

Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Rosewood para un hotel de la categoría del Hotel Rosewood Mandarin y el avance de diseño con el que se cuenta, al día de hoy el presupuesto preliminar de obra, desarrollo (sin considerar el costo del terreno) y mobiliario contempla una inversión total en efectivo de alrededor de EUA\$104 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 127 habitaciones. Esa cantidad contempla únicamente la inversión a realizarse en el desarrollo hotelero y no incluye inversiones en villas residenciales, reservas para gastos financieros, ni capital de trabajo, ni gastos de pre-apertura. El monto de inversión en efectivo de alrededor de EUA\$104 millones podría sufrir una variación de, aproximadamente, 10% (al alza o a la baja), dependiendo de las decisiones finales de diseño y de métodos de construcción, entre otras variaciones típicas para esta clase de proyectos. Dicho presupuesto preliminar se encuentra sujeto a la definición del proyecto final, el cual podría variar con base en las especificaciones definitivas del proyecto arquitectónico.

El Terreno Rosewood Mandarin se encuentra ubicado dentro del plan maestro de “Mandarina” que se describe a mayor detalle en otras secciones del presente Prospecto.

Según el análisis de factibilidad y avalúo del Hotel Rosewood Mandarin preparado por JLL (mismo que se adjunta la presente Prospecto como Anexo 5), las estimaciones de ocupación y ADR del Hotel Rosewood Mandarin serían las siguientes, considerando (i) un primer año de ocupación conservador, y (ii) índices de penetración en ocupación del 111% contra competidores una vez estabilizado el activo, (iii) en términos de tarifa promedio y RevPAR, una penetración del 101% y 112%, respectivamente, contra competidores:

Proforma					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación hotelera	52.8%	58.0%	66.4%	71.6%	71.6%
ADR del Hotel RM	EUA\$917	EUA\$1,038	EUA\$1,142	EUA\$1,177	EUA\$1,212
RevPar del Hotel RM	EUA\$484	EUA\$602	EUA\$759	EUA\$842	EUA\$868

Set Competitivo Hotel O&OM y Hotel RM

Para poder comparar, a continuación, se muestran los indicadores de los hoteles competidores del Hotel O&OM y Hotel RM. Como la tabla lo muestra, se puede ver que el conjunto de dichos hoteles ha tenido un incremento en RevPAR del 8.1% en abril de 2016 comparado con abril de 2014, impulsado por un alza del 9.7% en tarifa promedio y una ocupación estable.

Desempeño del Conjunto Competitivo del Mercado de Alojamiento						
Año	Ocupación	ADR	RevPAR	Ocupación % Cambio	ADR % Cambio	RevPAR % Cambio
2010	44.7%	\$718.27	\$321.28	-	-	-
2011	50.8%	\$668.26	\$339.42	13.6%	-7.0%	5.6%
2012	51.6%	\$701.44	\$361.79	1.5%	5.0%	6.6%
2013	59.2%	\$747.38	\$442.44	14.8%	6.6%	22.3%
2014	62.8%	\$791.24	\$496.60	6.0%	5.9%	12.2%
2015	60.1%	\$842.22	\$506.30	-4.2%	6.4%	2.0%
YTD Abril 2014	70.0%	\$963.15	\$674.14			
YTD Abril 2016 ⁽¹⁾	69.0%	\$1,056.64	\$728.83	-1.5%	9.7%	8.1%
Conjunto competitivo incluye: St. Regis Punta Mita (120), Four Seasons Resort Punta Mita (202), One&Only Palmilla (174), Rosewood Las Ventanas al Paraíso (71), Esperanza Resort (57), The Resort @ Pedregal (113), Rosewood Mayakoba (128), Banyan Tree Mayakoba (118).						

Fuente: STR, JLL

⁽¹⁾ No se incluyen datos a abril 2015 dado que los hoteles competidores en Los Cabos permanecían cerrados por renovación después del Huracán Odile.

Adquisición del Proyecto Mayakoba

Sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Compraventa Mayakoba, mismas que se describen en el Anexo 9 del presente Prospecto RLH adquirirá una participación en los activos del Proyecto Mayakoba mediante la compra de manera directa de un número de acciones íntegramente suscritas y pagadas y libres de gravamen, que, representen:

- (a) entre el 56.77% y el 89.05% del capital social de OHLD México, de tal forma que RLH adquirirá una participación indirecta de entre el 51% y el 80% en (a) cada una de las siguientes sociedades: Islas de Mayakoba, S.A. de C.V.; Islas de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V.; y Desarrollos RBK en la Riviera, S.A. de C.V.; y (b) las siguientes sociedades: Lagunas de Mayakoba, S.A. de C.V., Operadora Mayakoba, S.A. de C.V.; Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V. y Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V.; y
- (b) el 85% del capital social en Tenedora MKB, de tal forma que adquiera una participación indirecta en (a) las siguientes sociedades: del 85% en Aqua Mayakoba, S.A. de C.V.; del 51% en Mayakoba Thai, S.A. de C.V.; y del 51% en Lotes 3 Servicios, S.A. de C.V.; (b) las siguientes sociedades: del 51% en Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V.; de 51% en HH1 Servicios, S. de R.L. de C.V. y 85% en Controladora Hoyo 1, S.A. de C.V.; y (c) en las siguientes sociedades: del 51% en Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. y del 51% en Golf de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V.

El precio de compra acordado para la adquisición del Proyecto Mayakoba será determinado con base en los resultados de cada uno de los activos que integran el Proyecto Mayakoba durante el año 2016 y parte del año 2017 conforme a las reglas establecidas para la determinación del precio y ajustes al mismo en el Contrato de Compraventa Mayakoba, por lo que el monto definitivo del precio será determinado cuando se conozcan las cifras definitivas que se utilizarán para su cálculo, pero sin que exista reducción del importe ya pagado. No obstante lo anterior, al día de hoy se estima que el precio de compra podrá ser de un máximo de \$3,811 millones por una participación del 51% en OHLD México y Tenedora MKB. Lo anterior, sin perjuicio de los mecanismos de ajuste al precio, a la alza o a la baja, incluidos en el Contrato de Compraventa Mayakoba, en diferentes periodos de tiempo, que podrían derivar en pagos adicionales a OHL, o bien, en incrementos de la participación directa o indirecta de RLH en cada una de las sociedades del perímetro de la adquisición, pero sin reducción del importe ya pagado.

RLH tiene la opción de aumentar su participación en el Hotel Fairmont Mayakoba y el Hotel Rosewood Mayakoba para alcanzar hasta el 80%, hasta el 31 de diciembre de 2017, al mismo precio al que adquirió el 51% de participación. Asimismo, RLH tiene la obligación de aumentar su participación en los dos hoteles mencionados del 51% al 80% de forma proporcional y lineal al importe de fondos levantados (capital emitido) hasta el 31 de diciembre de 2017 entre EUA\$95 y EUA\$255 millones.

Asimismo, después de 4 años contados a partir de la fecha del cierre de la adquisición del 51%, RLH tendrá la opción de adquirir hasta el 100% de la participación (directa e indirecta) de OHL en dichos activos, considerando que existen otros minoritarios que no guardan relación directa o indirecta con OHL. El precio al que, en su caso, se adquiriría el porcentaje en exceso del 80% o el 51% según corresponda, que fuere propiedad de OHL en ese momento, se determinará con base en una tasa de capitalización (*cap rate*) del 8.89%, calculada sobre el NOI ajustado de cada uno de los hoteles correspondiente a los 12 meses anteriores al tercer aniversario de la adquisición del 51%, en el caso del Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba y el Hotel Andaz Mayakoba, y del cuarto aniversario, en el caso de Hotel Banyan Tree Mayakoba.

Proyecto Mayakoba

El complejo denominado “Mayakoba” está ubicado en la Riviera Maya, en el Estado de Quintana Roo, a 8 kilómetros de Playa del Carmen. La primera fase de “Mayakoba” cuenta con cuatro complejos hoteleros de lujo así como con campo de golf y desarrollos residenciales con marca hotelera. El complejo “Mayakoba” se caracteriza por apoyarse en las comunidades locales así como en la protección al medio ambiente. Su calidad ha sido reconocida internacionalmente, habiendo contribuido OHL a la protección y conservación del medio ambiente con la recuperación del manglar, para el que se ha construido un sistema lagunar de canales artificiales navegables de 25 hectáreas de superficie y 13 kilómetros de longitud, lo que le convierte en una de las mejores estructuras forestales y de calidad ambiental de esta naturaleza en la Riviera Maya mexicana. La recuperación de éste y otros ecosistemas ha convertido a “Mayakoba” en un exponente de sostenibilidad a nivel mundial, al convertirse en hábitat natural de cerca de 200 especies entre aves, peces, reptiles, crustáceos y moluscos frente a las 70 que existían antes de las adecuaciones. Su primera fase fue iniciada en 1998 con una extensión de 250 hectáreas y es la que se encuentra entre la costa y la carretera federal. Esta primera fase incluye el Proyecto Mayakoba. El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba fue anfitrión del primer evento PGA Tour celebrado fuera de Estados Unidos y Canadá. La segunda fase del proyecto conocida como “Ciudad Mayakoba” se encuentra en fase de inicio y se ubica al otro lado de la carretera federal. “Ciudad Mayakoba” contempla el desarrollo de viviendas enfocadas al mercado de primeras viviendas y no es materia del Contrato de Compra-venta Mayakoba. La “Ciudad de Mayakoba”, no forma parte de las operaciones que buscan consolidarse con los recursos de la Oferta.

Hotel Rosewood Mayakoba

El Hotel Rosewood Mayakoba abrió en 2007, es operado por Rosewood Hotel Group y se encuentra ubicado en un terreno de 139,182 metros cuadrados (59,019 metros cuadrados construidos). La propiedad tiene 128 habitaciones, 82 (64%) en la zona de laguna y 46 (36%) en la zona de playa. La habitación denominada “Casa Laguna” no se incluye en el inventario del hotel.

La propiedad tiene 3 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades y 3 salones de reuniones. El hotel cuenta con capacidad para 180 personas en espacios interiores y 532 en espacios exteriores. Asimismo, el hotel cuenta con un spa de 1,579 metros cuadrados llamado Sense.

El concepto del Hotel Rosewood Mayakoba es de un nivel alto, que abastece a los clientes más afluentes y en general más tradicionales de Estados Unidos. Dicho Hotel Rosewood Mayakoba opera desde el 2007.

Hotel Fairmont Mayakoba

El Hotel Fairmont Mayakoba abrió en 2006, es operado por el grupo Accor y se encuentra ubicado en un terreno de 135,819 metros cuadrados (68,200 metros cuadrados construidos). El Hotel tiene 401 habitaciones, 367 (92%) en el lote interior y 34 en el lote playa (8%).

El hotel cuenta con 7 restaurantes y 9 salones y tiene capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas. El hotel tiene 5 albercas y un spa de 3,437 metros cuadrados.

El Hotel Fairmont Mayakoba es un hotel de nivel alto dirigido a grupos y huéspedes tradicionales. El Hotel Fairmont Mayakoba opera desde el 2006.

Hotel Banyan Tree Mayakoba

El Hotel Banyan Tree Mayakoba abrió en 2009, es operado por el grupo Banyan Tree y se encuentra ubicado en un terreno de 137,251 metros cuadrados (32,851 metros cuadrados construidos). La propiedad tiene 132 habitaciones. De todas éstas, 119 (90%) en la zona de laguna y 13 (10%) en la zona de playa.

La propiedad tiene 7 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades y 4 salones de reuniones que cuentan con capacidad para 200 personas.

El Hotel Banyan Tree Mayakoba es un hotel de nivel alto que abastece a clientes afluentes internacionales y locales. El Hotel Banyan Tree Mayakoba tiene un estilo asiático y opera desde el 2009.

Hotel Andaz Mayakoba

El Hotel Andaz Mayakoba abrió en diciembre de 2016.

El Hotel Andaz Mayakoba se encuentra ubicado en un terreno de 108,880 metros cuadrados (22,500 metros cuadrados construidos). El Hotel Andaz Mayakoba cuenta con 214 habitaciones, incluyendo 41 suites.

La propiedad cuenta con 4 restaurantes y 9 salones con capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas.

El Hotel Andaz Mayakoba es un hotel de nivel alto que abastece a gente moderna y afluente, así como grupos de negocios. El Hotel Andaz Mayakoba opera desde el 2016.

El hotel tiene 3 albercas exteriores, un spa completo y un salón de hidroterapia.

Campo de Golf El Camaleón Mayakoba

El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba cuenta con 18 hoyos par 72. Este campo fue inaugurado en 2005 y fue diseñado por Greg Norman. El campo ocupa 52 hectáreas y recorre todo el complejo “Mayakoba”, pasando por zonas de manglar, selva tropical y costa, lo que lo convierte en uno de los pocos campos en el mundo con esas características.

Desde el año 2013 en él se disputa el torneo de la PGA “OHL Classic at Mayakoba”, dándole al complejo Mayakoba una cobertura mediática particular en el mercado americano al ser el primer torneo en la historia de la PGA que se haya disputado fuera de Estados Unidos y Canadá.

Nuestras Fortalezas

Consideramos que las siguientes fortalezas nos distinguen de nuestros competidores y nos permitirán cumplir de manera exitosa con nuestra estrategia de crecimiento sostenido a largo plazo:

- *Activos turísticos privilegiados.*- El portafolio hotelero actual de la Emisora está compuesto por activos ubicados en zonas de ciudad y playa privilegiadas, operados por marcas reconocidas a nivel mundial. Dentro del segmento más alto del sector turístico. La Emisora es propietaria y pretende seguir adquiriendo activos turísticos que, conforme a su plan de negocios, se encuentren en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar con distintas barreras de entrada y en donde, por lo general, la demanda por dichos activos supere la oferta. Por ejemplo, el Hotel Four Seasons está ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, uno de los principales corredores turísticos y de negocios de la Ciudad de México en donde quedan pocos espacios para construir hoteles similares y donde los precios constituyen una fuerte barrera de entrada difícil de sortear.
- Asimismo, los terrenos donde planeamos desarrollar el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin se encuentran en el desarrollo conocido como “Mandarina”, un plan maestro con una superficie aproximada de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 kilómetros de frente al mar y alrededor de 1.6 kilómetros de frente de playa exclusiva en la costa occidental de México, dentro de la

Riviera Nayarit y se encuentra a sólo 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Es un terreno con una vegetación única y con impresionantes vistas al Océano Pacífico. De igual forma, las marcas bajo las cuales operarán los hoteles en esta ubicación gozan de un prestigio global y están muy bien posicionadas en los gustos de turistas internacionales.

Los activos hoteleros del Proyecto Mayakoba atienden a diferentes segmentos del turismo de lujo. Según datos de la Secretaría de Turismo, en 2015 Cancún y sus alrededores fueron los destinos turísticos más visitados en México por turistas internacionales. La Riviera Maya se encuentra aproximadamente entre una hora y media y cinco horas por aire de todas las principales ciudades en los Estados Unidos y de 10 a 13 horas por aire de la mayoría de las principales ciudades europeas. La Riviera Maya se localiza cerca de playas, arrecifes de coral, parques ecológicos y sitios arqueológicos Mayas. Al estar localizado en el centro de la Riviera Maya, el Proyecto Mayakoba se beneficia de la alta demanda turística de la zona.

Un importante atributo de nuestros activos hoteleros es que los operadores hoteleros suelen otorgar ciertos derechos de uso exclusivo de sus marcas en ciertas zonas donde operamos. Por ejemplo, excluyendo la zona de Santa Fe, solo RLH puede operar hoteles “Four Seasons” en la Ciudad de México. Lo mismo ocurre en general con nuestros demás hoteles en sus respectivas ubicaciones.

- Jugador de nicho con alto potencial de crecimiento.-** La industria hotelera y turística dentro del segmento alto es un mercado que tiene características y elementos propios que requieren un alto grado de especialización. Por otro lado, México y América Latina cuentan con los recursos naturales y la infraestructura necesaria para incrementar su oferta turística del segmento alto que todavía es limitada. Creemos que nuestro modelo de negocio, nuestro equipo administrativo experimentado y nuestras relaciones con los principales operadores de marca de hoteles serán clave para consolidar un portafolio diversificado, balanceado y difícil de replicar. Consideramos que tenemos claras avenidas de crecimiento como la puesta en marcha del Hotel Andaz Mayakoba, la estabilización del Hotel Four Seasons después de haber sido renovado, la expansión del Hotel Banyan Tree Mayakoba y los ingresos incrementales que nos pueda generar la venta de residencias en el Hotel Rosewood Mayakoba. De igual forma creemos que los cambios en el estilo de vida de las generaciones conocidas como *baby boomers* y *generación X* que han tenido como resultado que los viajes sean una de sus actividades principales, pueda traer beneficios al negocio de la Emisora. Dada la estrategia de RLH enfocada en la obtención de capital, las posibilidades que tendrán las operadoras de hoteles de incrementar su posicionamiento de marca y continuar su expansión se verán beneficiadas. Actualmente existen atractivas oportunidades de adquisición de propiedades hoteleras en el segmento alto. A continuación se presenta una tabla en la que se describe la segmentación generacional y las preferencias de viaje de cada generación:

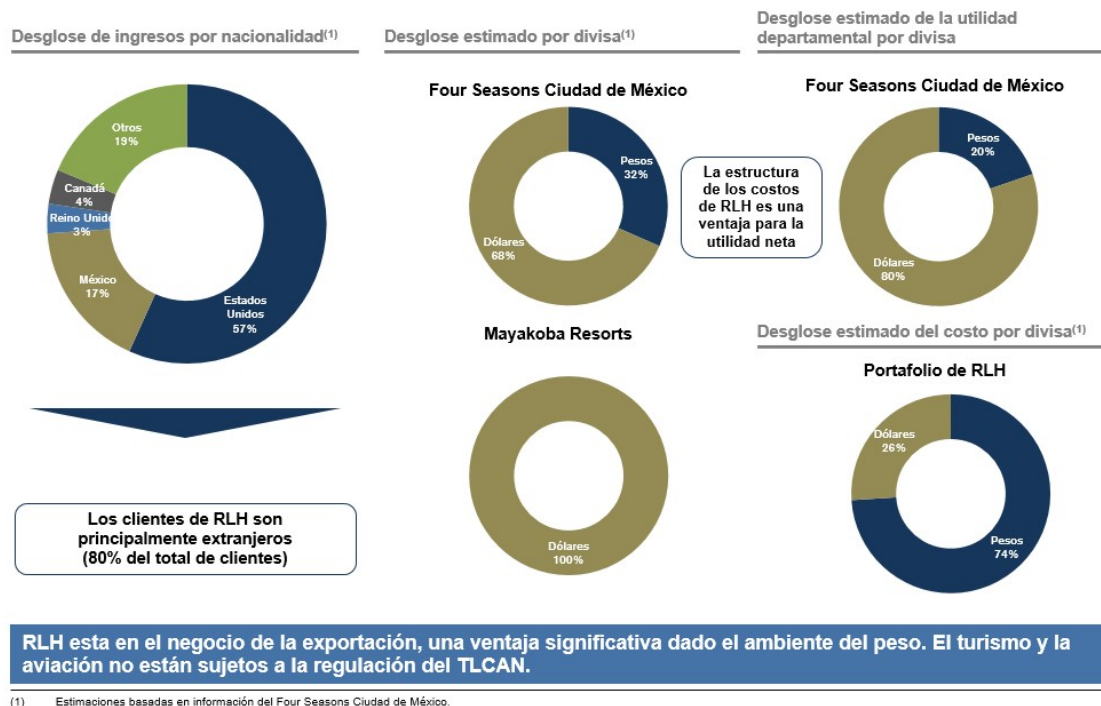
Baby boomers	■ El 99% de los <i>baby boomers</i> planean vacacionar en el 2017 ■ Gastan US\$157 billones al año en vacaciones ya que viajar es su principal pasatiempo ■ El dinero no es una inconveniencia y buscan sitios con buen clima para vacacionar
Generación X	■ Disfrutan lugares orientados a la playa, principalmente hoteles o resorts ■ De todas las generaciones, Gen X se gasta un promedio de US\$627 por día, la mayor mientras viajan
Millennials	■ Conforme los <i>millennials</i> comienzan a tener mayores ingresos, activamente buscan aventuras y experiencias de lujo ■ Crean un balance de trabajo-vida y se toman todas las vacaciones que les permiten

Fuente: SBRE, noticias.

- *Fuerte relación con algunos de los principales operadores de hoteles del segmento alto.-* La Emisora tiene celebrados contratos de largo plazo con operadores de hoteles tales como Four Seasons Internacional y Kerzner (operador de la marca “One&Only”) y, con motivo de la adquisición de los hoteles del Proyecto Mayakoba, con Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood (en este último caso, relación que también existe por el Hotel Rosewood Mandarin) en virtud de los cuales éstos se benefician de una estrategia enfocada en la comercialización del hotel y el posicionamiento de su marca, mientras que RLH actúa por medio de capital, localización de propiedades y terrenos para desarrollos atractivos y una administración activa con el objetivo de incrementar la rentabilidad de los hoteles, beneficiando a los operadores del conocimiento y relaciones desarrollados por la Emisora en el mercado mexicano.
- *Modelo de negocio diferenciado y difícil de replicar.-* La principal característica de nuestro modelo de negocio es la capacidad de identificar activos con alto potencial de crecimiento y la flexibilidad que tenemos para poder atraer a los principales operadores de marca de hoteles del segmento alto mediante contratos de operación que se enfocan principalmente en alinear los incentivos para incrementar la rentabilidad de los hoteles. Creemos que el equipo administrativo y de accionistas tiene un conocimiento profundo y especializado para determinar los operadores adecuados acorde a las características de la demanda actual y potencial de cada uno de los diferentes hoteles. Por otro lado, la administración activa de los hoteles permite crear valor al reposicionarlos de forma conjunta con el operador mediante renovaciones, aprovechamiento óptimo de los espacios, rediseñando los interiores e incluyendo nuevos servicios con el objetivo de capturar el mayor valor posible. Consideramos que nuestro modelo de negocio es difícil de replicar puesto que existen barreras de entrada altas en los mercados en los que participamos y buscamos participar. Lo anterior toda vez que hay escasez de ubicaciones que cumplan con las características de los hoteles de ultra lujo en los que invertimos y buscamos invertir. Asimismo, los requisitos y estándares de los operadores de hoteles de ultra lujo son altamente exigentes. Finalmente, no es común que marcas de ultra lujo abran varios hoteles y, una vez que celebran contratos con un propietario en cierto mercado o ubicación, cierran las barreras de entrada a otros posibles propietarios de activos mediante la celebración de contratos de exclusividad. La estrategia de crecimiento a futuro de la Emisora considera la adquisición y desarrollo de activos hoteleros a precios atractivos que puedan ser financiadas a través de deuda bancaria y/u ofertas subsecuentes de acciones y/o con deuda bursátil. La Emisora opera en el segmento alto de hoteles en México donde la obtención de capital institucional es todavía limitado y se tienen fuertes requerimientos de inversión derivados de la naturaleza del negocio. Al ser una de las pocas compañías de este sector que cotizan en la BMV con un modelo de negocio diferente, consideramos que el acceso al capital podría acelerar nuestro crecimiento y tener un mejor posicionamiento para aprovechar las oportunidades de inversión. Asimismo, nos hemos visto beneficiados por una situación financiera sana que nos ha permitido responder de manera efectiva a los cambios en las preferencias y en la demanda de los clientes de nuestros activos. Creemos que contamos con un balance sólido y con políticas financieras disciplinadas.
- *Amplia experiencia y reconocimiento del equipo de administración y accionistas y alineación de intereses.-* Contamos con un equipo de administración con experiencia relevante en la industria de inversión y desarrollo de hoteles en el segmento alto. Nuestro equipo de administración tiene una experiencia combinada de más de 170 años, con alrededor de 20 transacciones hoteleras y 13 desarrollos y/o renovaciones de hoteles, ambos por un total de más de EUA\$5,400 millones. Consideramos que el desempeño de nuestro equipo de administración y su conocimiento amplio de la industria, le dan valor agregado a nuestro negocio. Nuestro equipo de administración cuenta con un amplio número de relaciones profesionales para monitorear propiedades en venta. El hecho de que nuestro equipo de administración esté familiarizado y tenga relación con otros participantes en la industria (incluyendo hoteleros y clientes), nos permite constantemente anticipar ventas de propiedades atractivas en el sector y tomar ventaja de las oportunidades con antelación a otros compradores. Asimismo, nuestro equipo de administración está en constante contacto con instituciones financieras, desarrolladores e inversionistas que puedan generar distintas oportunidades de crecimiento. Creemos que la alineación de intereses del Equipo de Gestión con los inversionistas se promueve a través de tres distintas vías: 1) por la compensación de los

miembros del Comité Ejecutivo y Directores; 2) por el derecho de preferencia entre Actur y RLH; y 3) por la relación que mantiene la Emisora con las diferentes operadoras de hoteles. En primer lugar, los costos administrativos se encuentran internalizados, es decir, no existen comisiones o gastos administrativos mediante contratos externos con los accionistas o administradores que pudieran generar posibles conflictos de interés. Asimismo, tanto la compensación al equipo administrativo como los gastos administrativos (gastos recurrentes) están sujetos a un tope respecto al capital de la Emisora y al mismo tiempo están ligadas al rendimiento de sus inversiones, lo que permite tener un mayor control y transparencia. Finalmente, se cuenta con un plan de incentivos de largo plazo relacionado con las utilidades distribuidas de la Emisora y sujeto a un retorno mínimo para los accionistas.

- **Ingresos en Dólares.**- Actualmente la mayoría de nuestros ingresos están denominadas en Dólares o referenciados a Dólares, mientras que la mayoría de nuestros gastos operativos se denominan en Pesos. A la fecha, el monto acumulado de las ventas consolidadas denominadas en o ligadas al Dólar de la Compañía, excede al monto acumulado del costo de venta y otros gastos operativos denominados en o ligados al Dólar, lo cual resulta en una cobertura natural de nuestros ingresos y flujo operativo. A continuación se presenta una gráfica en la que se desglosan los ingresos y costos estimados en Pesos y en Dólares en el Hotel Four Seasons y en los hoteles del Proyecto Mayakoba:



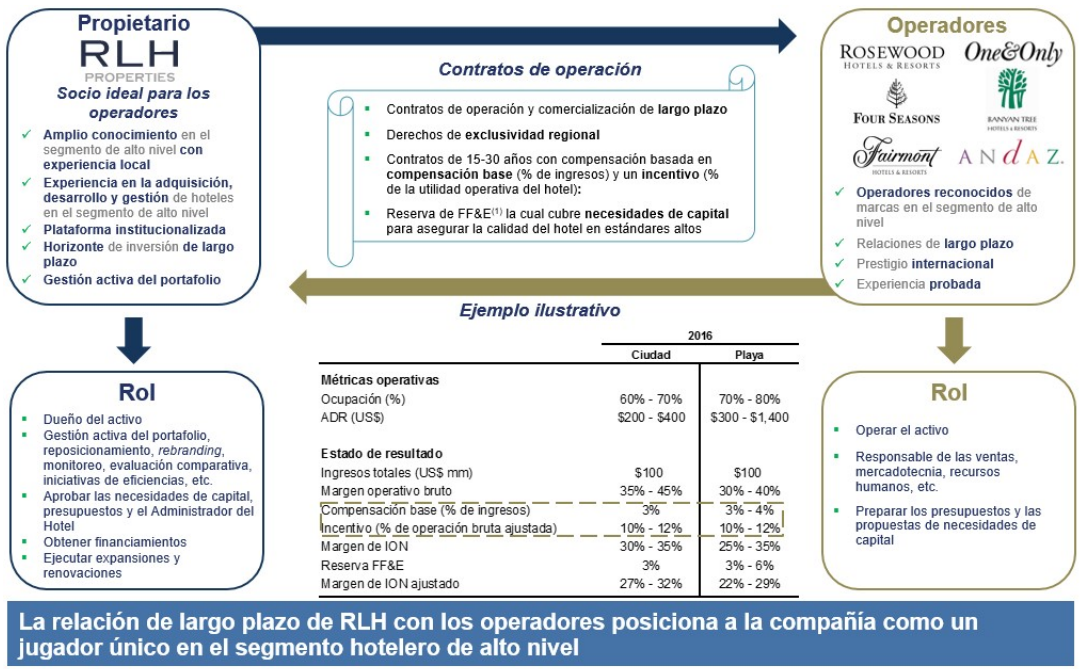
Nuestra Estrategia

Nuestras principales estrategias de negocio son las siguientes:

- **Enfoque en administración activa del portafolio.** Nuestra estrategia de administración se basa en el potencial de aumento de la rentabilidad de los hoteles adquiridos, los cuales se busca que estén en ubicaciones privilegiadas y difíciles de replicar, pero en los que nuestro equipo de dirección identifique una subutilización de los mismos en términos de tarifas, ocupación, espacios comerciales, alimentos y bebidas, entre otros. Adicionalmente, las ubicaciones de estas propiedades pueden permitir posteriores aumentos de capacidad o el desarrollo de propiedades residenciales bajo la marca del operador. Esta filosofía ha quedado demostrada en nuestra

adquisición del Hotel Four Seasons y de los hoteles del Proyecto Mayakoba. De igual manera consideramos que la ocupación y las tarifas actuales en el mercado hotelero en el segmento alto podrían presentar todavía potencial incremento en los próximos años.

- Portafolio balanceado y diversificado.-* La Emisora buscará contar en un futuro con un portafolio balanceado y diversificado de hoteles de alta calidad. La diversificación será entre hoteles de playa y hoteles urbanos, lo cual buscará mitigar los efectos de la estacionalidad de la industria y situaciones adversas tales como desastres naturales, desaceleración en el turismo internacional y desempeño en plazas específicas. Asimismo, se buscará contar con un portafolio balanceado entre hoteles en operación y en desarrollo, lo cual permitirá una diversificación en términos de riesgo y rendimiento para los inversionistas.
- Fuerte posicionamiento de los principales operadores de marcas de hoteles del segmento alto.-* Consideramos que las relaciones que tenemos con los operadores de nuestros activos hoteleros nos proporcionarán valiosos conocimientos relacionados con el concepto de la marca y nos darán acceso a oportunidades de desarrollo y adquisición, muchas de las cuales podrían no estar disponibles para nuestros competidores. Asimismo, la presencia local, el conocimiento profundo del mercado hotelero del segmento alto, el acceso a terrenos únicos para ser desarrollados, a través de Actur o terceros y la estrategia de RLH podría empatar con la estrategia y objetivos de los operadores de marcas que quieran entrar al mercado en este segmento minimizando la inversión de capital y el riesgo de mercado mexicano. De esta manera, RLH se puede convertir en el socio ideal para estas marcas de prestigio internacional que buscan incrementar su posicionamiento de marca y su cuota del mercado en ubicaciones privilegiadas de playa y ciudad.



(1) FF&E = Muebles, Arreglos y Equipo (Furniture, Fixtures & Equipment).

- Búsqueda selectiva y enfocada de oportunidades de inversión.-* Constantemente buscamos activos privilegiados tales como el Hotel Four Seasons, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Andaz Mayakoba y el Hotel Rosewood Mandarina, tanto en destinos de playa como en ciudades, que se caractericen por tener ubicaciones únicas dentro de los principales mercados turísticos y urbanos de México. Esto nos permitirá crear barreras de entrada y ventajas competitivas que esperamos que hagan más rentables y exitosos los hoteles en los que invirtamos al corto, mediano y largo plazo, buscando crear un portafolio de activos en diversos segmentos y con sólidos canales de distribución.

Asimismo, seguiremos buscando activos hoteleros en playa que estén ubicados en las mejores playas de sus respectivos destinos, lo cual los vuelva difícilmente replicables por los nuevos participantes hoteleros en las respectivas plazas y atractivos para los operadores de hoteles del segmento alto. Del mismo modo, buscaremos adquirir o desarrollar hoteles urbanos con ubicaciones privilegiadas respecto a aeropuertos, oficinas corporativas, centros de negocios y convenciones y demás atracciones de la ciudad donde se encuentren. También seguiremos en búsqueda de hoteles que estén posicionados de forma tal que aprovechen el crecimiento económico de sus respectivas ciudades y aprovechen el turismo creciente derivado de una mayor inversión en infraestructura, sobre todo en el transporte de algunas ciudades.

- *Adquisiciones a valuaciones atractivas.* - Creemos que la Emisora tiene la capacidad de identificar, negociar y ejecutar adquisiciones de activos hoteleros a valuaciones atractivas. En este sentido, el Equipo de Gestión de la Emisora cuenta con experiencia acumulada de más 170 años en inversiones en bienes raíces y en adquisición de hoteles en el segmento de lujo, tanto local e internacional.

Asimismo, como parte de su estrategia de negocio general, la Emisora 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.
- Colaboración 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 de los hoteles, entre otros).
- Mejora 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.
- Seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado en los hoteles.
- Desarrollo del segmento residencial bajo la marca de los operadores.

Proceso de inversión

El equipo RLH se encuentra constantemente en búsqueda de nuevas oportunidades de inversión tanto de forma pro activa, buscando generar potenciales transacciones fuera de mercado, así como de forma más pasiva recibiendo propuestas fuera de mercado o invitaciones a participar a procesos competitivos por parte de terceros conocedores de la estrategia de inversión de RLH, a través de los medios de comunicación y sobre todo a través de la red de relaciones que el equipo ha construido a lo largo de los años. El equipo suele avanzar de forma simultánea con el análisis de varias oportunidades de inversión a la vez siendo habitual que varias oportunidades puedan llevar cierto tiempo en concretarse. En cualquier caso todas las oportunidades de inversión se analizan internamente. Este análisis comprende la elaboración de modelos financieros avanzados, estudios de mercado, análisis de desempeño del activo frente a sus competidores, visita de los activos valorando el estado de este y potenciales necesidades de inversiones, así como potenciales áreas de oportunidad, conversaciones con directores de hoteles tanto del hotel objeto de la transacción como de competidores, análisis legal a nivel de negocio revisando contratos de operación y financiación en caso de haber y estudio preliminar de la estructuración de la inversión desde una perspectiva legal y fiscal. Este análisis interno se recoge en un informe de inversión el cual se presenta al comité ejecutivo y

posteriormente al consejo de administración de la Emisora. De cara a esta primera etapa del análisis, RLH suele típicamente incurrir en gastos de viaje así como en ciertos gastos menores de cara a la obtención de ciertos informes de mercado y/o estudios técnicos preliminares de cara a proyectos de desarrollo. En el caso de que el Consejo de RLH apruebe seguir adelante con una potencial oportunidad de inversión, se somete a aprobación del Consejo un presupuesto de cara a la contratación de servicios exteriores con el fin de iniciar el proceso de auditoría desde una perspectiva de valoración (o estudio de factibilidad en caso de desarrollos), medio ambiental, legal, laboral, fiscal, seguros y técnico así como con el proceso contractual de negociación con la contraparte. Una vez concluido el proceso de auditoría y de negociación, el equipo de administración presenta al Consejo las principales conclusiones de éste y su recomendación de proseguir o no con la oportunidad y somete al consejo su autorización para concluir la transacción.

Acontecimientos recientes y eventos relevantes

Con fecha 6 de noviembre del 2015, la Emisora liquidó la Oferta Pública Inicial por un monto de \$451 millones. En virtud de que Vertex decidió no ejercer su derecho de conversión voluntario derivado de la Oferta Pública Inicial, se generó una opción de compra a favor de la Emisora para adquirir las acciones preferentes de Vertex en Inalmex. Dicha opción de compra podrá ejercerse a partir del 15 de mayo de 2017, según se describe a mayor detalle más adelante.

Con fecha 18 de julio de 2016 se liquidó una oferta pública subsecuente de acciones de la Emisora por un monto de \$1,274'696,070.00, sin considerar la opción de sobreasignación. En virtud de dicha oferta, la Emisora adoptó la modalidad de “sociedad anónima bursátil de capital variable”.

Con fecha 15 de noviembre de 2016 se celebró una asamblea general de accionistas de RLH en la que, entre otros, se aumentó el capital social de la Emisora.

Con fecha 24 de noviembre de 2016 se celebró el Crédito Sindicado Caixabank. El 1 de marzo de 2017 se dispuso la cantidad de EUA\$65'000,000.00 del citado Crédito Sindicado Caixabank.

Con fecha 20 de diciembre de 2016 se celebró el Contrato de Compraventa Mayakoba. El Contrato de Compraventa Mayakoba representó una reestructuración societaria, misma que fue aprobada por la asamblea general de accionistas de la Emisora de fecha 19 de diciembre de 2016.

Con fecha 16 de marzo de 2017, el pleno de la COFECE autorizó la adquisición documentada mediante el Contrato de Compraventa Mayakoba de manera definitiva y sin imposición de condición alguna. En términos de la autorización, RLH tuvo un plazo de seis meses, con una prórroga de hasta 6 meses adicionales para cerrar la adquisición del Proyecto Mayakoba. Dicha adquisición fue completada el 24 de abril de 2017.

Con fecha 21 de abril de 2017, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas se acordó, entre otros, (i) reclasificar las acciones representativas del capital social de RLH con la finalidad de que el capital social esté representado, únicamente, por acciones Serie “A”, y (ii) aprobar la Oferta Pública.

Información de la Compañía

Nuestras oficinas corporativas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México y nuestro número telefónico es +52 55 14500800. Nos constituimos conforme a las leyes de México el 28 de febrero de 2013. Nuestro folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, es el número 489198-1 y nuestro registro federal de contribuyentes es SDC130228AA3. La persona encargada de Relación con Inversionistas de la Emisora es Diego Laresgoiti Matute con teléfono: +52 55 14500800 y correo electrónico: dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx.

Resumen de información financiera y otra información

Las tablas que se presentan a continuación contienen un resumen de información financiera y operativa consolidada de la Emisora y sus subsidiarias a las fechas y para cada uno de los periodos indicados. Esta información debe leerse en conjunto con los Estados Financieros Consolidados Auditados, la Información Financiera Proforma y los Estados Financieros Combinados Auditados del Proyecto Mayakoba, incluyendo las notas a los mismos, adjuntos a este Prospecto y la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera” de este Prospecto.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados, la Información Financiera Proforma y los Estados Financieros Combinados Auditados del Proyecto Mayakoba no son elementos indicativos de nuestros resultados de operación futuros o de nuestra situación financiera futura.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados, la Información Financiera Proforma y los Estados Financieros Combinados Auditados del Proyecto Mayakoba están expresados en miles de Pesos. Para mayor información sobre la información financiera incluida en el presente Prospecto ver la sección “Presentación de cierta información financiera y otra información”.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, 2015 y 2014

	31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
	(en miles de Ps.)		
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,913,086	535,329	132,264
Clientes y documentos por cobrar	115,406	42,495	35,991
Partes relacionadas	40,729	419	-
Inventarios	3,201	2,856	2,418
Total de activo circulante	5,072,422	581,099	170,673
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,379,722	1,492,809	1,386,573
Crédito mercantil	42,984	42,984	42,984
Activos intangibles	45,312	47,934	50,554
Impuestos diferidos	6,490	-	-
Total de activos	7,546,930	2,164,826	1,650,784
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	1,279,527	22,866	9,657
Pasivo por acciones preferentes redimibles	225,284	-	-
Proveedores	8,100	12,239	8,897
Cuentas por pagar y gastos acumulados	101,614	46,901	36,717
Impuestos por pagar	6,069	4,695	6,548
Partes relacionadas	-	-	427
Impuesto sobre la renta por pagar	25,988	-	-
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,043	414	475
Total de pasivo circulante	1,647,625	87,115	62,721
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios a largo plazo	-	1,040,895	801,453
Impuestos diferidos	233,114	247,733	302,118
Pasivo por acciones preferentes redimibles	-	190,135	187,240
Beneficios a los empleados	2,772	2,564	2,413
Total de pasivo a largo plazo	235,886	1,481,327	1,293,224
Total de pasivo	1,883,511	1,568,442	1,355,945
Capital contable:			
Capital social	3,617,302	818,883	402,731
Prima en suscripción de acciones	2,319,820	-	-
Otras cuentas de capital	(43,184)	(17,259)	-
Deficit	(230,519)	(205,240)	(107,892)
Total de capital contable	5,663,419	596,384	294,839
Total de pasivo y capital contable	7,546,930	2,164,826	1,650,784

RESUMEN DE INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, 2015 y 2014:

	2016	2015	2014
	(en miles de Ps.)		
Ingresos por renta habitaciones	290,786	235,822	213,694
Ingresos por alimentos y bebidas	148,612	119,973	137,429
Otros ingresos hoteleros	31,378	26,979	25,313
	<u>470,776</u>	<u>382,774</u>	<u>376,436</u>
Gastos administrativos, de venta, de mercadotecnia y operativos recurrentes	(138,344)	(123,384)	(110,836)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(87,872)	(71,964)	(79,052)
Costos y gastos de habitaciones	(45,482)	(39,362)	(38,818)
Otros costos departamentales	(9,146)	(8,107)	(9,658)
Depreciación y amortización	(40,791)	(35,086)	(22,550)
Gastos de mantenimiento	(14,494)	(15,347)	(16,087)
Electricidad, gas y agua	(11,345)	(11,803)	(14,306)
Gastos operativos no recurrentes	(30,027)	(12,624)	(26,503)
Gastos corporativos	(31,533)	(4,020)	-
Otros ingresos	1,901	6,639	-
Utilidad Operación	<u>63,643</u>	<u>67,716</u>	<u>58,626</u>
Costo integral de Financiamiento:			
Ingresos Financieros	473,310	19,698	10,061
Ingresos Financieros - Intereses ganados	9,063	2,030	1,100
Ingresos Financieros - Utilidad cambiaria	464,247	17,668	8,961
Costos Financieros	(543,359)	(237,995)	(141,874)
Costos Financieros - Intereses pagados	(105,007)	(80,883)	(51,582)
Intereses y costos financieros	(69,859)	(54,747)	(33,056)
Costo financiero de las acciones preferentes	(35,148)	(26,136)	(18,526)
Costos Financieros - Pérdida cambiaria	(438,352)	(157,112)	(90,292)
	<u>(70,049)</u>	<u>(218,297)</u>	<u>(131,813)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	<u>(6,406)</u>	<u>(150,581)</u>	<u>(73,187)</u>
Impuestos a la utilidad	(18,873)	53,233	11,819
Pérdida integral neta	<u>(25,279)</u>	<u>(97,348)</u>	<u>(61,368)</u>

**RESUMEN DE INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
PRO FORMA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	31 de Diciembre de 2016			
	Ajustes proforma			
	Cifras Base		(*)	Saldos
	RLH	Mayakoba	Ajustes proforma	Proforma
	(en miles de Ps.)			
Activos				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,913,086	755,920	(3,109,136)	2,559,870
Clientes y documentos por cobrar	73,485	274,916	-	348,401
Partes relacionadas	40,729	123,820	-	164,549
Inventarios	3,201	34,309	-	37,510
Pagos anticipados	41,921	128,914	-	170,835
Suma el activo circulante	5,072,422	1,317,879	(3,109,136)	3,281,165
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	2,379,722	8,110,455	-	10,490,177
Crédito mercantil	42,984	-	659,811	702,795
Impuestos diferidos	6,490	-	-	6,490
Instrumentos financieros derivados	-	29,022	-	29,022
Activos intangibles	45,312	-	-	45,312
Total de activos	7,546,930	9,457,356	(2,449,325)	14,554,961
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	1,279,527	298,594	-	1,578,121
Pasivo por acciones preferentes redimibles	225,284	-	-	225,284
Proveedores	8,100	141,733	-	149,833
Anticipo de clientes	6,830	225,968	-	232,798
Partes relacionadas	-	122,248	-	122,248
Cuentas por pagar y gastos acumulados	101,896	437,537	12,131	551,564
Impuesto sobre la renta por pagar	25,988	-	-	25,988
Instrumentos financieros detivados	-	656	-	656
Suma el pasivo a corto plazo	1,647,625	1,226,736	12,131	2,886,492
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos bancarios a largo plazo	-	3,275,814	-	3,275,814
Impuestos diferidos	233,114	121,193	-	354,307
Pasivo por acciones preferentes redimibles	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	28,058	-	28,058
Beneficios a los empleados	2,772	2,956	-	5,728
Suma el pasivo a largo plazo	235,886	3,428,021	-	3,663,907
Suma el Pasivo	1,883,511	4,654,757	12,131	6,550,399
Capital contable:				
Capital social	3,617,302	4,492,726	(4,492,726)	3,617,302
Prima en suscripción de acciones	2,319,820	-	-	2,319,820
Otras cuentas de capital	(43,184)	-	-	(43,184)
Deficit	(230,519)	4,101	(16,232)	(242,650)
Participación Controladora	5,663,419	4,496,827	(4,508,958)	5,651,288
Participación no Controladora	-	305,772	2,047,502	2,353,274
Total de pasivo y capital contable	7,546,930	9,457,356	(2,449,325)	14,554,961

(*) Ajustes proforma no auditados que continenen la adquisición del Proyecto Mayakoba como si estos eventos hubieran ocurrido el 31 de diciembre de 2016.

**RESUMEN DE INFORMACIÓN DE ESTADO CONSOLIDADO CONDENSADO DE RESULTADOS INTEGRALES PROFORMA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	31 de Diciembre de 2016			
	Cifras Base	Proyecto Mayakoba	Ajustes Proforma	Saldos Proforma
	(en miles de Ps.)			
Ingresos por renta habitaciones	290,786	1,283,640	-	1,574,426
Ingresos por alimentos y bebidas	148,612	728,229	-	876,841
Ingresos por servicios de campo de golf	-	280,469	(1,286)	279,183
Otros ingresos hoteleros	31,378	372,087	(40,604)	362,861
	<u>470,776</u>	<u>2,664,425</u>	<u>(41,890)</u>	<u>3,093,311</u>
Gastos administrativos, de venta, de mercadotecnia y operativos recurrentes	(138,344)	(725,774)	-	(864,118)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(87,872)	(404,139)	-	(492,011)
Costos y gastos de habitaciones	(45,482)	(255,369)	-	(300,851)
Costos y gastos de servicios de campo de Golf	-	(263,760)	2,309	(261,451)
Otros costos departamentales	(9,146)	(219,806)	33,525	(195,427)
Depreciacion y amortización	(40,791)	(146,677)	-	(187,468)
Gastos de mantenimiento	(14,494)	(107,715)	-	(122,209)
Electricidad, gas y agua	(11,345)	(77,353)	-	(88,698)
Gastos operativos no recurrentes	(30,027)	-	14,375	(15,652)
Gastos corporativos	(31,533)	-	-	(31,533)
Otros ingresos	1,901	-	-	1,901
Utilidad Operación	<u>63,643</u>	<u>463,832</u>	<u>8,319</u>	<u>535,794</u>
Costo integral de Financiamiento:				
Ingresos Financieros	473,310	-	-	473,310
Ingresos Financieros - Intereses ganados	9,063	-	-	9,063
Ingresos Financieros - Utilidad cambiaria	464,247	-	-	464,247
Costos Financieros	(543,359)	(209,243)	-	(752,602)
Costos Financieros - Intereses pagados	(105,007)	(120,097)	-	(225,104)
Intereses y costos financieros	(69,859)	(120,097)	-	(189,956)
Costo financiero de las acciones preferentes	(35,148)	-	-	(35,148)
Costos Financieros - Pérdida cambiaria	(438,352)	(89,146)	-	(527,498)
	<u>(70,049)</u>	<u>(209,243)</u>	<u>-</u>	<u>(279,292)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>(6,406)</u>	<u>254,589</u>	<u>8,319</u>	<u>256,502</u>
Impuestos a la utilidad	(18,873)	(341,185)	-	(360,058)
Pérdida neta del año	<u>(25,279)</u>	<u>(86,596)</u>	<u>8,319</u>	<u>(103,556)</u>
Otros resultados integrales				
Efectos de conversión por operaciones extranjeras		771,771		771,771
Valuación de coberturas de flujo de efectivo		41,182		41,182
	<u>-</u>	<u>812,953</u>	<u>-</u>	<u>812,953</u>
(Perdida) utilidad integral del año	<u>(25,279)</u>	<u>726,357</u>	<u>8,319</u>	<u>709,397</u>
Perdida neta combinada atribuible a:				
Participación controladora	(25,279)	(79,903)	39,982	(65,200)
Participación no controladora		(6,693)	(31,663)	(38,356)
Perdida integral del año	<u>(25,279)</u>	<u>(86,596)</u>	<u>8,319</u>	<u>(103,556)</u>

(*) Ajustes proforma no auditados que reflejan el efecto en los resultados netos tanto de la participación controladora como de la Participación no controladora considerando que la adquisición de Proyecto Mayakoba se dio el 1 de enero de 2016. Vease Notas 1 y 2 del informe de información financiera consolidada condensada proforma no auditada emitido por PwC.

Doce meses al 31 de diciembre de

	2016	2015	2014
	(en miles de Ps.)		
UAFIDA Recurrente ⁽¹⁾	132,560	108,787	107,679
Deuda neta ajustada ⁽²⁾ / UAFIDA recurrente ⁽¹⁾	- 27.4	4.9	6.3
UAFIDA recurrente ⁽¹⁾ /Gastos de intereses	1.9	2.0	3.3

(1) Definimos la UAFIDA Recurrente (no auditada) como utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización, ajustada por los gastos operativos no recurrentes, rubros detallados más adelante. Utilizamos este cálculo como un indicador de nuestros resultados operativos y situación financiera; sin embargo, no debe ser considerada, de forma aislada, como una alternativa a nuestra utilidad neta, como un indicador del desempeño operativo como un sustituto para el análisis de flujos de operación o como una medida de liquidez, según los mismos se reportan bajo las NIIF debido a que, entre otras cosas:

- no refleja la depreciación y amortización de nuestros activos operativos;
- no refleja nuestros gastos en intereses;
- no refleja gastos que consideramos no recurrentes;
- no refleja impuestos sobre la renta en efectivo que debamos pagar o acreditar; y
- no refleja nuestros gastos en efectivo o requisitos futuros de efectivo para gastos o nuestras necesidades o gastos de capital de trabajo ni tampoco refleja pagos de deuda.

(2) La Deuda Neta ajustada representa nuestra deuda bancaria a largo y corto plazo (incluyendo la porción de intereses devengados y no pagados) menos el efectivo y equivalentes a efectivo. Las medidas de deuda neta ajustada pudieran no ser comparables a otras medidas similares utilizadas por otras empresas. La deuda neta ajustada no es una medida que sea presentada de conformidad con las NIIF y no pretendemos que dicha medida represente “deuda” en términos de las NIIF. La deuda neta ajustada no deberá ser considerada como una alternativa al concepto de “deuda” ni a ningún otro concepto que sea calculado de conformidad con las NIIF. Consideramos que la deuda neta, la cual es una medida que no se calcula conforme a las NIIF, presenta información útil para los inversionistas para medir nuestras obligaciones de deuda.

En virtud de lo anterior nuestra medición de la UAFIDA Recurrente (no auditada) no debe considerarse como una medida del efectivo a nuestra disposición para invertir en el crecimiento de nuestro negocio o como una medida del efectivo que estará disponible para hacer frente a nuestras obligaciones. La UAFIDA Recurrente (no auditada) no es una medida financiera reconocida bajo las NIIF y puede no ser comparable con medidas similares presentadas por otras compañías, toda vez que no todas las empresas utilizan la misma fórmula para el cálculo de la UAFIDA Recurrente (no auditada). Derivado de lo anterior usted deberá considerar principalmente nuestros resultados bajo las NIIF y utilizar nuestra medición de UAFIDA Recurrente (no auditada) solamente como información complementaria.

A continuación se presenta el cálculo de nuestra UAFIDA Recurrente (no auditada) para los periodos presentados:

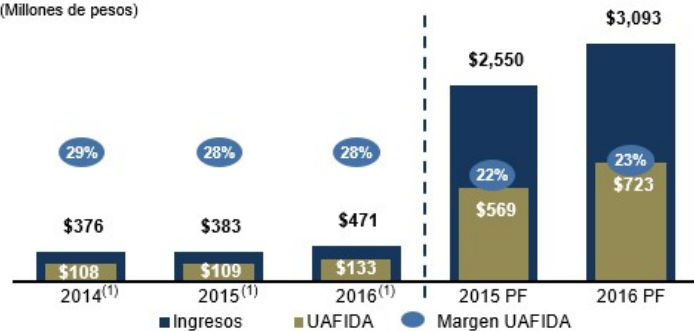
CONCILIACIÓN DE LA UAFIDA RECURRENTE NO AUDITADA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, 2015 Y 2014

Doce meses al 31 de diciembre de

	2016	2015	2014
	(en miles de Ps.)		
Utilidad de operación	63,643	67,716	58,626
Depreciación y amortización	40,791	35,086	22,550
Gastos corporativos no recurrentes y otros ingresos-neto	28,126	5,985	26,503
UAFIDA Recurrente	132,560	108,787	107,679

Ingresos y UAFIDA

(Millones de pesos)



DETERMINACION DE LA DEUDA NETA AJUSTADA NO AUDITADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, 2015 Y 2014

	Al 31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
	(en miles de Ps.)		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	1,279,527	22,866	9,657
Préstamos bancarios a largo plazo	-	1,040,895	801,453
Deuda Total Ajustada	1,279,527	1,063,761	811,110
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(4,913,086)	(535,329)	(132,264)
Deuda Neta Ajustada	-	528,432	678,846

Factores de riesgo

El invertir en nuestras Acciones representa varios riesgos. Antes de adquirir las Acciones, usted deberá considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo, así como la demás información contenida en este Prospecto. Los riesgos e incertidumbres descritos a continuación no son los únicos que enfrentamos. Existen riesgos e incertidumbres adicionales que no conocemos o que actualmente creemos que no son significativos o que no vemos como un riesgo y que podrían afectarnos. Cualquiera de los siguientes riesgos, si llegare a ocurrir, podría afectarnos de forma adversa y significativa, por lo que nuestro negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera podrían ser afectados de forma adversa y significativa. En cualquiera de esos casos, el precio de mercado y liquidez de nuestras acciones pudiera verse afectado de forma adversa y significativa, y usted podría perder la totalidad o parte de su inversión en nuestras acciones. Los posibles inversionistas deberán hacer y basarse en su propio análisis independiente de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, de realizar una inversión en las Acciones de la Compañía, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión, lo que puede incluir consultas con asesores. Los potenciales inversionistas no deben considerar el contenido de este Prospecto como una recomendación legal, fiscal o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o venta de su inversión en las Acciones.

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.

Vertex podría tener el derecho de poner a la venta el Hotel Four Seasons

Actualmente Vertex mantiene una participación como accionista preferente en Inalmex, la empresa propietaria del Hotel Four Seasons. En virtud de los acuerdos celebrados con Vertex, la Emisora tiene la opción, mas no la obligación, de comprar la totalidad de la participación de Vertex en Inalmex a partir del 15 de mayo de 2017. La Emisora podrá notificar a Vertex su voluntad de ejercer la opción durante un plazo de 30 días naturales contados a partir del 15 de mayo de 2017, prorrogables hasta por 6 meses en caso de surgimiento de un evento de fuerza mayor. Si la Emisora no ejerce la opción de compra, Vertex tendrá el derecho de poner a la venta el Hotel Four Seasons a partir del 18 de mayo de 2018. En caso que la Emisora no pudiera ejercer la opción de compra y Vertex decidiera vender el Hotel Four Seasons y la Emisora decidiera no ejercer sus derechos de primera oferta y del tanto, esto podría tener como resultado una afectación negativa en la situación financiera de la Emisora. Ver la sección “La Emisora – Principales inversiones” para una descripción detallada del derecho de venta de Vertex del Hotel Four Seasons y de los derechos de la Emisora en relación con dicha venta. La Emisora tiene la intención de ejercer la opción de compra por las acciones en propiedad de Vertex utilizando parte de los recursos de la Oferta Pública para este fin – Ver “destino de los recursos”.

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

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.

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

El negocio de la Emisora involucra la recaudación y el mantenimiento de grandes volúmenes de información interna y datos personales de los huéspedes de sus hoteles, incluyendo números de tarjetas de crédito y otros datos personales como parte del proceso de captura, procesamiento, resumen y reporte de datos de sus

sistemas. La Emisora también mantiene información relativa a los distintos aspectos de sus operaciones e información sobre sus empleados. La integridad y protección de los datos de los huéspedes y empleados de la Emisora y de sus subsidiarias constituye un aspecto crítico de sus operaciones. Los huéspedes, proveedores y empleados de la Emisora y de sus subsidiarias tienen la expectativa de que ésta protegerá sus datos personales. Adicionalmente, la Emisora y sus operaciones están sujetas a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, misma que protege los datos personales recabados por las personas morales. En términos de dicha ley, es obligatorio mantener la confidencialidad de la información personal de los huéspedes de hoteles.

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

Renovación de contratos celebrados con operadores.

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

Asimismo, el principal contrato celebrado en relación con la operación y administración del Hotel Fairmont Mayakoba, es el contrato de administración (*Hotel Management Agreement*) de fecha 22 de mayo de 2003 celebrado entre Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., y Fairmont Hotels & Resorts (U.S.) INC., como administrador. El objeto de dicho contrato es cumplir con la operación, dirección, administración y supervisión del día a día del Hotel Fairmont Mayakoba por parte de Fairmont Hotels & Resorts (U.S.) INC. La falta del derecho de renovación por parte de Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., de este contrato y la falta de renovación por parte de Fairmont Hotels & Resorts (U.S.) INC., podría tener un efecto adverso en los resultados, situación financiera o liquidez de la Emisora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La legislación mexicana aplicable a compañías con valores cotizados en el mercado de valores, así como nuestros estatutos sociales, establecen distintos procedimientos diseñados para asegurar que las operaciones celebradas con y entre nuestras subsidiarias financieras y demás personas relacionadas se apeguen a los términos de las condiciones de mercado vigentes para ese tipo de operaciones, incluyendo la aprobación de nuestro consejo de administración.

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

afectar en forma adversa y significativa nuestras actividades, situación financiera, liquidez, resultados de operación y por ende la inversión en nuestras Acciones. Ver “Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés”.

Somos una empresa de reciente creación y continuamos incurriendo en gastos derivados de la adopción de la modalidad de “sociedad anónima bursátil”.

Aun cuando nuestros principales funcionarios y equipo cuentan con amplia experiencia en el sector, somos una empresa de reciente creación que comenzó operaciones en febrero de 2013. Como consecuencia de lo anterior y de la adopción del régimen de una “sociedad anónima bursátil”, continuamos incurriendo en gastos legales y otros gastos significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de información periódica y requisitos de gobierno corporativo bajo la LMV, el reglamento interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras. Debido a que somos una entidad recientemente creada, continuamos mejorando una plataforma integrada para el control y administración de nuestros activos y los de nuestras subsidiarias. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían verse afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de información financiera periódica que no podamos remediar en una forma oportuna, o si somos incapaces de generar información financiera oportuna y tener estados financieros auditados, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV o a sanciones civiles o inclusive penales. Dichas debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros, nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y podrían hacer que los accionistas pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestras acciones, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

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

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

- podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;
- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;
- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión, particularmente en los mercados en los que operamos actualmente;
- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras o remodelaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumir;

- el proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestros directores del resto de las operaciones de nuestro negocio;
- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones existentes, particularmente las adquisiciones de carteras completas; y
- podríamos no ser capaces de identificar todas las contingencias, deficiencias o vicios ocultos de origen de los desarrollos que adquiramos de terceros;

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

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

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

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

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

Podríamos considerar desarrollos o adquisiciones, incluyendo carteras inmobiliarias, en nuevos mercados dentro de México y eventualmente en otros lugares. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir, integrar y operar exitosamente las propiedades en nuestros mercados actuales también es aplicable a

nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar exitosamente propiedades adquiridas en nuevos mercados. Además, podríamos no tener el mismo nivel de familiaridad con la dinámica y condiciones de nuevos mercados, lo cual podría afectar adversamente nuestra capacidad de crecimiento o para operar en dichos mercados y nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas. Podríamos no ser capaces de alcanzar las ganancias deseadas en nuestras inversiones en nuevos mercados. El no tener éxito en la expansión a nuevos mercados podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo, así como el precio de nuestras Acciones.

Los activos inmobiliarios no son líquidos.

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

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

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

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

- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros;
- el impacto que la inseguridad 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 los desarrollos hoteleros, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades y costo de habitaciones, entre otros;
- los cambios económicos a nivel mundial, nacional o regional en la medida en la que impacten el turismo o viajes de negocio a la Ciudad de México, la Riviera Nayarit 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, la Riviera Nayarit 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, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;
- los acontecimientos políticos nacionales e internacionales en tanto afecten de manera adversa el turismo o viajes de negocios en México, la cantidad de viajeros a la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y a la Riviera Maya, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit 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, zika, 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, alteraciones de la playa, entre otros;

- los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones de los Hoteles Mayakoba y el Hotel Four Seasons y con el desarrollo, construcción y puesta en funcionamiento del Hotel Rosewood Mandarin y del Hotel O&OM;
- la no obtención de los permisos necesarios para la construcción del Hotel Rosewood Mandarin y del Hotel O&OM;
- las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal, ambiental, laboral y de uso de suelo en México, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes Inalmex, los vehículos propietarios del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba o la Emisora celebren operaciones de negocios;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Emisora; y
- la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en México, particularmente en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hay incertidumbre relacionada con el momento y el uso de nuestros recursos de efectivo y capital de trabajo. Estas incertidumbres incluyen, entre otras cosas, nuestra capacidad para desarrollar inmuebles, nuestra capacidad para financiar nuestros proyectos y la diferencia entre nuestros costos de financiamiento y el rendimiento generado por la operación de hoteles. En la medida de lo posible, intentaremos limitar estos riesgos. Sin embargo, podremos no ser capaces de predecir con precisión nuestros gastos en efectivo o nuestra capacidad para obtener financiamiento de una manera oportuna o en caso de obtener dichos financiamientos, los mismos podrían contener condiciones poco o nada favorables.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los desastres naturales y las condiciones climáticas severas pueden incrementar el costo o retrasar la conclusión de la construcción del Hotel O&OM, del Hotel Rosewood Mandarin, de las residencias con marcas “One&Only” y “Rosewood” del desarrollo “Mandarina” u otros proyectos de desarrollo y disminuir la demanda de nuestros inmuebles en las áreas afectadas, incluyendo la demanda del Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba.

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

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

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

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

Las preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, o la percepción de las mismas, podrían tener un efecto adverso en las operaciones de nuestro portafolio. Derivado de los brotes del virus del Zika identificados en Latinoamérica en el 2016, la Organización Mundial de la Salud declaró un estado de emergencia de salud pública de interés internacional. El Zika es una enfermedad causada por un virus que es principalmente transmitido por un mosquito, en países con climas tropicales incluyendo el Caribe, Centro América y Sudamérica, entre ellos, México. Entre los estados de la república afectados por dicho virus, se encuentran Veracruz, Guerrero, Chiapas y Quintana Roo, este último siendo la ubicación de varios de los principales activos de nuestro portafolio como lo son los hoteles Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, Fairmont Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba. El número de casos identificados en el Estado de Quintana Roo representan el 4.6% de los casos identificados en el país. No obstante que México ha demostrado una tendencia decreciente en infección del virus del Zika en los últimos meses, y a pesar de que la Organización Mundial de la Salud estima que dicha tendencia continuará en el futuro, las preocupaciones en el sector turístico relacionadas con dicho virus han afectado y podrían seguir afectando el desempeño de nuestro portafolio en el futuro. La Compañía no puede asegurar que brotes del virus del Zika u otras enfermedades relacionadas, o la percepción de los mismos, no tengan un efecto adverso en las operaciones de la Compañía.

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

Actur nos otorgó un derecho de preferencia a ser ejercido durante un plazo de 7 años contados a partir del 16 de octubre de 2015, en virtud del cual tenemos el derecho de preferencia para el desarrollo y/o adquisición de hoteles y/o lotes hoteleros en los proyectos ubicados en los Estados de Jalisco y Nayarit, conocidos como “Xala” y

“Mandarina”. En caso de que no estemos en posibilidad de ejercer ese derecho y adquirir los lotes hoteleros y hoteles dentro de los proyectos “Xala” y “Mandarina”, nuestro crecimiento y resultados financieros y de operación podrían verse afectados. Asimismo, en caso de que Actur tenga una participación en nuestro capital social, menor al 10%, dicho derecho dejará de ser válido.

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

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

Riesgos relacionados con el Proyecto Mayakoba

No estaremos adquiriendo la totalidad de la participación en los Hoteles Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba. La operación de dichos activos dependerá de los acuerdos que alcancemos con OHL.

Al no adquirir la totalidad de la participación en los Hoteles Mayakoba y en el Campo de Golf El Camaleón, los actos futuros en relación con dichos activos dependerán de nuestros acuerdos celebrados con OHL. El principal contrato que regula nuestra relación con OHL respecto de los activos antes mencionados es el Contrato de Compraventa de Mayakoba y el contrato de accionistas.

Con base en el Contrato de Compraventa Mayakoba, RLH pretende adquirir un porcentaje del Proyecto Mayakoba, por lo que al no adquirir la totalidad de cada una de las sociedades del perímetro, OHL, de manera directa e indirecta, permanece como socio de RLH en cada una de las mismas una vez consumada la adquisición del Proyecto Mayakoba. En este contexto, OHL tendrá, como titular de una proporción minoritaria en el capital social de las sociedades del perímetro del Contrato de Compraventa Mayakoba, ciertos derechos corporativos que incluyen la necesidad de que OHL apruebe la toma de ciertas decisiones con respecto a los activos y su operación. Esto podría resultar en que no se pueda llevar a cabo la estrategia y plan de negocios que decida RLH respecto de tales decisiones. En este contexto, los asuntos de mayoría en los que se requeriría del consentimiento de OHL incluyen, entre otros, los siguientes: (i) la modificación de los estatutos sociales, (ii) aumentos o reducciones en el capital social, (iii) la modificación de los derechos de las acciones y la creación, modificación y supresión de clases o series de acciones adicionales, (iv) la exclusión de accionistas, (v) la aprobación o modificación en ciertos supuestos del plan de negocio y el presupuesto, (vi) la aprobación de inversiones extraordinarias de capital de trabajo, (vii) cualesquiera actos de disposición, cesión, gravamen, prestación de garantías o arrendamiento, fuera del curso ordinario del negocio, que excedan de cierto monto, (viii) la firma, renegociación o terminación de cualesquiera contratos suscritos fuera del curso ordinario del negocio o con las sociedades operadoras del Proyecto Mayakoba; (ix) la constitución de subsidiarias; (x) acordar la retribución económica de los principales directores; y (xi) la aprobación de operaciones nuevas con partes relacionadas.

En caso de desacuerdos con OHL, se podrían adoptar medidas por RLH no consideradas como las más adecuadas al mejor interés de nuestros inversionistas. No obstante lo anterior, el contrato de accionistas incluye mecanismos de resolución de situaciones de bloqueo respecto de las materias anteriores.

Asimismo, OHL, a través de Huaribe y otras afiliadas bajo el control de OHL, mantiene una participación de control en el condominio maestro del Proyecto Mayakoba y Huaribe actualmente actúa como administrador del condominio maestro. Así, OHL, a través de Huaribe y sus otras afiliadas, podría adoptar resoluciones contrarias a nuestros intereses.

Los activos del Proyecto Mayakoba tienen riesgos relacionados con su operación.

Los activos que forman parte del Proyecto Mayakoba y que RLH adquirirá en términos del Contrato de Compraventa Mayakoba no son propiedad de RLH y RLH no los ha operado ni los conoce en su totalidad. Sin embargo, RLH ha llevado a cabo revisiones y auditorías financieras y legales de cada uno de los activos que integran el Proyecto Mayakoba que consideramos razonables, con estándares comunes, de mercado y suficientes para este tipo de adquisiciones. No obstante lo anterior, no podemos garantizar que no existan situaciones, hechos, actos, acontecimientos u omisiones de cualquier naturaleza, ya sea con respecto a uno, varios o todos los activos que integran el Proyecto Mayakoba, que pudieran resultar en contingencias, responsabilidades o gastos importantes. Por lo anterior, RLH ha negociado y tratado de obtener declaraciones, garantías e indemnizaciones por parte de los vendedores que consideramos razonables para operaciones y activos de esta naturaleza. De existir alguna contingencia no revelada a, o identificada por, RLH en el proceso de revisión, auditoría y negociación de la adquisición del Proyecto Mayakoba, ésta podría resultar en una afectación adversa, negativa e importante a los activos del Proyecto Mayakoba lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de RLH.

De igual forma, al ser de nuevo desarrollo el Hotel Andaz Mayakoba, su apertura y estabilización implican un potencial riesgo operativo, lo cual podría tener implicaciones negativas en el precio de las acciones de RLH.

El Contrato de Compraventa Mayakoba está sujeto a ajustes de precio, cuya variación podrá ser a la alza o a la baja, dependiendo de los supuestos específicos que se incluyen en dicho Contrato de Compraventa Mayakoba.

El Contrato de Compraventa Mayakoba está sujeto a ajustes de precio (incluyendo un posible incremento al precio total (*earn-out*)), cuya variación podrá ser a la alza o a la baja (en caso de ajuste a la baja se produciría una compensación en acciones en OHLD México y Tenedora MKB por OHL a favor de RLH pero no una reducción del importe pagado en la fecha de cierre conforme a lo ahí previsto), dependiendo de los supuestos específicos que se incluyen en dicho Contrato de Compraventa Mayakoba. Por lo anterior, en caso de que conforme a dicho contrato se determine que el precio de compra debe de ser mayor al pagado al momento del cierre, RLH tendrá que aportar una cantidad adicional de recursos para abonar dicho ajuste al precio, lo cual pudiera tener como consecuencia que RLH convoque a una asamblea de accionistas para recabar capital adicional.

En virtud de que el precio de compra por el Proyecto Mayakoba será determinado con base en los ingresos de los activos del Proyecto Mayakoba durante el 2016 y parte del 2017, la Emisora no puede prever el monto que será requerido en caso de actualizarse cualquier incremento en el precio de cierre. Además y como consecuencia de las circunstancias actuales del mercado, tampoco puede asegurar que, en caso de requerir la contratación de financiamientos, estos sean en los términos más favorables para RLH. Finalmente, podrían existir restricciones para contratar nuevos financiamientos considerando las obligaciones de los créditos contratados en relación con el Proyecto Mayakoba.

La Emisora no puede asegurar el cumplimiento por parte de cada una de las sociedades del perímetro del Contrato de Compraventa Mayakoba de sus obligaciones al amparo de cada uno de los financiamientos contratados.

Algunas sociedades del perímetro del Contrato de Compraventa Mayakoba han llevado a cabo la contratación de financiamientos para la construcción y desarrollo de los activos del Proyecto Mayakoba, por lo que es probable que existan limitaciones en el monto de los recursos que sean distribuidos por dichas sociedades a favor de RLH como accionista de las mismas una vez consumada la adquisición del Proyecto Mayakoba. Lo anterior podrá tener un efecto adverso en los ingresos, posición financiera y balance de la Emisora, lo cual podría tener implicaciones negativas en el precio de las acciones de RLH.

Limitaciones y obligaciones impuestas a RLH en términos del Contrato de Compraventa Mayakoba y el contrato de accionistas.

De conformidad con los términos de la adquisición del Proyecto Mayakoba, RLH celebró el Contrato de Compraventa Mayakoba y el contrato de accionistas, en virtud de los cuales se establecen restricciones y

obligaciones a cargo de RLH. En términos de dichos contratos, pueden existir obligaciones de aportaciones de capital en ciertas sociedades (incluyendo la obligación de incrementar la participación de la Emisora en sociedades del perímetro del Proyecto Mayakoba), lo cual implicará la aportación de recursos adicionales por parte de RLH. En caso de incumplimiento a dichos compromisos de capital, la participación de RLH en el capital de la sociedad correspondiente podrá ser disminuida, además de otras acciones que OHL pudiese ejercer conforme a las leyes aplicables.

Finalmente, el contrato de accionistas establece restricciones a la transmisión de las acciones que cada uno de los accionistas tendrá en las sociedades del perímetro de la operación, tales como periodos de permanencia (*lock-up periods*), opciones de venta (*put*) y opciones de compra (*call*), derecho de adquisición preferente, derecho de venta por arrastre (*drag along*) y derechos de venta por adhesión (*tag along*). Ello podría limitar los planes y acuerdos de transmisión de acciones, lo cual representa una restricción a la desinversión de la Emisora, en su caso.

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

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

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

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

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

El Proyecto Mayakoba no cuenta con algunas autorizaciones para ciertas obras y actividades que pueden resultar en sanciones y efectos adversos en la continuidad de las operaciones del desarrollo.

Conforme a la legislación en materia forestal aplicable, la construcción del Proyecto Mayakoba requería la obtención de autorizaciones para realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales. El Proyecto Mayakoba no cuenta con dichas autorizaciones respecto de ciertas obras realizadas entre 1999 y 2011. El Proyecto Mayakoba ha sido objeto de varias visitas de inspección por parte de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para verificar el cumplimiento con regulación ambiental y sólo ha sido sancionado en una ocasión por la falta de alguna de estas autorizaciones, sin consecuencias materiales para la operación del Proyecto Mayakoba. Sin embargo, es posible que en futuras visitas de verificación la autoridad federal ambiental pueda imponer medidas de seguridad y/o sanciones que afecten la continuidad de la operación de las obras realizadas sin esta autorización.

El condominio del Proyecto Mayakoba no utiliza la totalidad del volumen de agua que tiene concesionado, por lo que existe el riesgo de que se declare la caducidad parcial de la concesión.

En materia de uso de aguas nacionales, el condominio del Proyecto Mayakoba no ha explotado la totalidad del volumen de agua que le ha sido concesionado, por lo que existe el riesgo de que la Comisión Nacional del Agua declare la caducidad parcial del título de concesión respectivo, respecto del volumen de agua no explotado. Este riesgo podría tener un impacto material adverso en las posibilidades de crecimiento del Proyecto Mayakoba o en costos más elevados en su operación en caso de verse obligado a buscar fuentes alternativas de agua en la zona.

Ciertas deficiencias en los análisis de calidad de las aguas residuales pueden resultar en la suspensión temporal operaciones y créditos fiscales

Los análisis de calidad de las descargas de aguas residuales del Proyecto Mayakoba realizados entre 2011 y 2015 no cumplen con las especificaciones y frecuencia exigida por la legislación ambiental y fiscal. Estas deficiencias han sido corregidas en 2016, sin embargo, las correspondientes a ejercicios anteriores no son subsanables. Por lo tanto, la Comisión Nacional del Agua podría determinar créditos fiscales en contra del Proyecto Mayakoba por cada uno de los ejercicios en los que existen estas deficiencias, con efectos potencialmente adversos en los rentabilidad de la Emisora e igualmente, la Comisión Nacional del Agua podría negar la prórroga del permiso de descargas de aguas residuales, impactando negativamente la operación del Proyecto Mayakoba.

Los canales interiores del Proyecto Mayakoba se construyeron sin permiso de la Comisión Nacional del Agua y no se cuenta actualmente con concesión para la ocupación de zona federal bajo su administración.

La construcción de obras de infraestructura hidráulica que puedan afectar cauces de cuerpos de agua nacionales o su zona federal, requiere de la obtención de permisos por parte de la Comisión Nacional del Agua e igualmente, la ocupación de zona federal de cuerpos de agua bajo la administración de ésta, requiere de una concesión. Los canales interiores del Proyecto Mayakoba fueron construidos sin permiso de construcción por parte de la Comisión Nacional del Agua y tampoco se cuenta con concesión para la ocupación de los cuerpos de agua creados por parte de dicha autoridad. Al respecto, la Comisión Nacional del Agua ha llevado a cabo diversas visitas de verificación al Proyecto Mayakoba y no ha iniciado procedimientos administrativos de imposición de sanciones. Por este motivo, no podemos asegurar que se impongan sanciones y/o medidas que puedan afectar temporalmente la operación de las canales y obras sobre la zona federal, con afectaciones adversas en la operación del Proyecto Mayakoba. Adicionalmente, la ocupación de bienes nacionales sin una concesión podría tener efectos penales para los responsables.

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

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

Riesgos Relacionados con México

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

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

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

Según datos del INEGI, el producto interno bruto mexicano creció 2.14% en 2014 y la inflación fue del 4.1% en ese año y creció 2.5% en 2015 y la inflación fue de 2.1% en ese año y 2.3% en 2016 y la inflación fue del 3.4% en ese año mientras que, la depreciación del Peso frente al Dólar fue de 13.15%, 16.65% y 16.2% respectivamente. La falta de crecimiento de la economía mexicana, periodos de estancamiento o crecimientos negativos y/o incrementos inflacionarios o de las tasas de interés pudieran tener como resultado que reduzca la demanda de los servicios del Hotel Four Seasons, que tengamos que reducir las tarifas del Hotel Four Seasons o que nuestros huéspedes busquen otras opciones de alojamiento. Debido a que una gran parte de nuestros costos son fijos, en caso de que se actualicen los supuestos aquí descritos, es posible que no podamos reducir nuestros costos y gastos, teniendo como resultado que nuestros márgenes de ganancia se vean afectados. Es posible que el incremento de nuestras tarifas no pudiera compensar la depreciación del Peso, afectando la conversión de nuestros resultados en Dólares.

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

El presidente de México, Enrique Peña Nieto, ha implementado y continúa implementado modificaciones sustanciales a las leyes mexicanas y dichas modificaciones podrían afectar el ambiente político y social mexicano. Dichos cambios también podrían tener un efecto negativo en nuestras operaciones. Durante los primeros dos años de su mandato, el presidente de México promovió y logró que se aprobaran reformas estructurales en materia de energía, electoral, de telecomunicaciones, de competencia económica, educacional, financiera y fiscal. Dichas reformas podrían afectar nuestro negocio.

La falta de acuerdo entre el poder ejecutivo y el legislativo podría tener como resultado que no se puedan implementar las reformas políticas y económicas. No podemos predecir el impacto de dichas reformas o de la situación política, económica y social en México. Asimismo, no podemos asegurar que los sucesos políticos, económicos o sociales (respecto de los cuales no tenemos control alguno), no puedan afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera y operaciones.

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

México tendrá elecciones presidenciales en el 2018. Los resultados de estas elecciones son inciertos y podrían afectar las operaciones de la Emisora.

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

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

Asimismo, en años recientes, las condiciones económicas en México han estado ligadas a las condiciones económicas de Estados Unidos, China y Europa, derivado del comercio internacional y de la celebración de tratados

de libre comercio y otros convenio similares celebrados entre México, Estados Unidos, la Unión Europea y China, que han tenido como resultado un incremento en la actividad económica de estas regiones.

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

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

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

El nivel y volumen de las actividades económicas entre México y Estados Unidos dependen en gran medida del Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Cualquier desaceleración en las economías de México y Estados Unidos o respecto del comercio entre México y Estados Unidos puede afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera y estado de resultados.

El 8 de noviembre de 2016 se llevaron a cabo elecciones presidenciales en Estados Unidos cuyo resultado implica un cambio de administración. Durante la campaña de quien resultó electo, el candidato manifestó su deseo de renegociar los términos del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, dejando abierta la posibilidad de que Estados Unidos se retire del mismo. No podemos garantizar o predecir la forma en la que la nueva administración se conducirá y la adopción de cualquier media podría tener resultados inciertos e impactos negativos en los tratados de libre comercio y las relaciones comerciales con México.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgos relacionados con la Oferta Pública y con nuestras Acciones

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

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

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

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

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

Es posible que una vez que completemos la Oferta Pública, no exista mucha liquidez y mercado para las Acciones. En virtud de lo anterior, podrían existir dificultades para que los accionistas de la Emisora enajenen sus

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

El valor en libros de las Acciones adquiridas por los inversionistas a través de la Oferta Pública se diluirá considerablemente de manera inmediata.

Las acciones de empresas que se emiten a un valor de suscripción mayor al valor contable previo por acción, generan una dilución inmediata en el valor de capital contable por acción a los nuevos accionistas que adquieran en la colocación las acciones al valor de suscripción establecido. Como consecuencia de esta dilución, los inversionistas que suscriben las acciones en la Oferta no tienen un valor contable por acción igual a su aportación inicial y en todo caso se da un efecto dilutivo en la utilidad neta por acción.

En virtud de que el precio de oferta de nuestras Acciones en la Oferta Pública es mayor que el valor en libros neto de dichas acciones, el valor en libros de las acciones adquiridas por los inversionistas se diluirá considerablemente en forma inmediata. El valor en libros neto por acción equivale al total de activos menos el total de nuestros pasivos, dividido entre 401,922,494 que es el número de acciones suscritas y pagadas que se encontraban en circulación al momento de la Oferta Pública. Por tanto, considerando que las acciones materia de la Oferta Pública se colocan a un precio de \$16.00 por acción, prevemos que el valor de las acciones adquiridas por los inversionistas a través de la Oferta Pública sufrirá una dilución inmediata de \$2.79 por acción en valor tangible neto en libros, excluyendo la Opción de Sobreasignación. Véase la Sección “Dilución”.

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

El precio de la Oferta Pública por Acción será determinado por los posibles inversionistas, los Intermediarios Colocadores y nosotros, considerando diversos factores. El precio por Acción en la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto, podría no ser indicativo de los precios de mercado una vez completada la Oferta Pública. Asimismo, la volatilidad en el precio de mercado de nuestras acciones podría evitar que los inversionistas vendan sus acciones a un precio igual o mayor al que pagaron por dichas acciones. El precio de mercado y liquidez de mercado de las Acciones podrían ser afectados por diversos factores, algunos de los cuales no están bajo nuestro control, y que podrían no estar directamente relacionados con nuestro desempeño operativo. Dichos factores podrían ser, entre otros:

- volatilidad significativa en el precio de mercado y volumen de intercambio de valores de empresas de nuestro sector, en el entendido que dichos factores no estarían necesariamente relacionados con el desempeño operativo de dichas empresas;
- percepción de los inversionistas de nuestras perspectivas y de las perspectivas de nuestro sector;
- diferencias potenciales entre nuestros resultados financieros y operativos y aquellos esperados por los inversionistas;
- cambios en las ganancias o variaciones en nuestros resultados operativos;
- desempeño operativo de empresas comparables con la nuestra;
- acciones de nuestros accionistas controladores indirectos en relación con las transferencias de las acciones de su propiedad o las perspectivas de que dichas acciones pudieran ocurrir;

- contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- anuncios por parte de nosotros o de nuestros competidores respecto de adquisiciones, ventas, alianzas estratégicas, asociaciones o compromisos de capital;
- nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de leyes y reglamentos, incluyendo de carácter fiscal, aplicables a nuestra industria o a la tenencia o transmisión de nuestras Acciones;
- patrones económicos generales en las economías o mercados financieros de México o el extranjero, incluyendo aquellos que sean resultado de guerras, actos terroristas o respuestas a dichos sucesos; y
- condiciones políticas o sucesos en México y Estados Unidos.

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

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

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

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

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

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

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

Actur continuará teniendo influencia significativa sobre nosotros después de la Oferta Pública y sus intereses podrían entrar en conflicto con los de los nuevos accionistas.

Después de consumada la Oferta Pública, Actur tendrá aproximadamente 21.32%, sin contar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, considerando el precio de colocación de la Oferta Pública, equivalente a \$16.00 por acción. Derivado de lo anterior, Actur continuará ejerciendo influencia significativa en la Emisora y tendrá la capacidad de hecho de influir de manera decisiva en los acuerdos adoptados en las asambleas de accionistas o sesiones del Consejo de Administración o en la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Emisora y/o personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con el contrato de colocación celebrado en relación con la Oferta Pública en México, RLH, Actur y diversos Consejeros se han obligado a, y ha convenido con los Intermediarios Colocadores, durante un plazo de 90 días naturales contados a partir de la fecha de acuerdo, a no ofrecer, vender, obligarse a vender o de otra manera enajenar o disponer, directa o indirectamente, Acciones o cualquier valor de la Emisora que sea similar a las Acciones, sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores, incluyendo, sin limitación, cualquier valor que sea convertible en, o que represente el derecho de recibir, Acciones, ni celebrar o participar en operaciones de cobertura (swaps, hedges u operaciones similares) o en cualquier otro convenio para la transmisión de Acciones o cualesquiera derechos de propiedad respecto de Acciones, o a divulgar públicamente su intención de ofrecer, vender, gravar o de cualquier otra forma disponer, directa o indirectamente, o de celebrar cualquier operación, swap, hedge u operaciones similares respecto de Acciones, sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otros valores

Las acciones representativas del capital social de la Emisora se encuentran inscritas en el RNV y listadas en la BMV. Debido a que nuestras acciones se encuentran listadas en la BMV y registradas en el RNV, estamos obligados a proporcionar a la CNBV y a la BMV estados financieros trimestrales y estados financieros anuales dictaminados, así como diversos reportes periódicos. Los principales reportes que tenemos que entregar son los siguientes:

- un reporte anual preparado de conformidad con la Circular Única de Emisoras, a más tardar el 30 de abril de cada año;
- reportes trimestrales, dentro de los 20 días hábiles posteriores a la conclusión de cada trimestre calendario y dentro de los 40 días hábiles posteriores al cierre del mes de diciembre; y
- reportes sobre eventos relevantes en forma oportuna después de que hayan ocurrido.

Asimismo, deberemos informar cualquier acto, evento o circunstancia del que tengamos conocimiento que pudiera afectar el precio de nuestros valores. De igual forma, en caso de que nuestros valores sufran movimientos inusitados en su precio, la BMV podrá solicitar que informemos al público sobre las causas de la volatilidad o, si no tenemos conocimiento de las causas, que hagamos una declaración en ese sentido. Por otro lado, la BMV podría solicitarnos que revelemos información adicional cuando considere que la información revelada sea insuficiente o que aclaremos la información cuando sea necesario. La BMV podrá solicitarnos que confirmemos o neguemos cualquier evento relevante que haya sido revelado al público por terceros cuando considere que el evento relevante puede afectar o influir en el precio de nuestros valores.

A la fecha de este Prospecto, la Emisora ha cumplido en tiempo y forma con la entrega de toda la información relevante, información periódica y documentación que se requiere conforme a la legislación de valores aplicable en México.

A continuación se presenta un resumen de las reglas generales aplicables a la Emisora en materia de autorizaciones de adquisiciones y ventas de activos:

- a. si la operación representa 20% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse mediante asamblea general ordinaria de accionistas;
- b. si la operación es inusual, no recurrente o representa 5% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse por el Consejo de Administración de la Emisora, con la previa opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias;
- c. si la operación representa (1) 10% o más de los activos y 10% o más de las ventas consolidadas de la Emisora, o (2) 25% de las ventas consolidadas de la Emisora, la operación calificaría como una “reestructuración societaria”. Las “reestructuraciones societarias” deberán ser aprobadas por la asamblea general de accionistas o por el Consejo de Administración de la Emisora, según corresponda o se estime conveniente. Para la aprobación de reestructuraciones societarias, se deberán observar las disposiciones aplicables a las mismas contenidas en la LMV y la Circular Única de Emisoras; y
- d. los estatutos sociales de la Emisora requieren el voto favorable de, por lo menos, el 51% de los accionistas para la venta de (i) el inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons, o (ii) las acciones representativas del capital social de Inalmex, cuando las ventas descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores se realicen por debajo del monto del avalúo realizado para llevar a cabo la Oferta Pública Inicial.

Documentos de carácter público

Este Prospecto, junto con los documentos de la Oferta Pública y otra información de RLH Properties podrá ser consultada en la BMV, en sus oficinas o en su página de Internet: www.bmv.com.mx, así como en la página de Internet de la CNBV: www.gob.mx/cnbv y de la Emisora: www.rlhproperties.mx.

Copias de este Prospecto, junto con los documentos de la Oferta Pública, se encuentran a disposición de los inversionistas en Relación con Inversionistas de RLH Properties, en la siguiente dirección: Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, atención: Diego Laresgoiti Matute, teléfono: +52 55 14500800, correo electrónico: dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx. La versión electrónica del presente Prospecto podrá ser consultada en cualquiera de las siguientes páginas de internet: www.gob.mx/cnbv, www.bmv.com.mx y www.rlhproperties.mx.

LA OFERTA

Características de los valores

A continuación se señalan las características de la Oferta Pública. Para una descripción más completa de nuestras Acciones, ver “Estatutos sociales y otros convenios”.

Emisora:	RLH Properties, S.A.B. de C.V.
Clave de Pizarra:	“RLH”.
Tipo de Oferta:	Oferta pública y primaria de suscripción y pago de acciones.
Tipo de Valor:	Acciones ordinarias, Serie “A”, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social de RLH Properties, las cuales confieren plenos derechos corporativos y patrimoniales a sus titulares.
Precio de colocación:	\$16.00 por Acción.
La Oferta Pública:	La Oferta Pública se realizará a través de la BMV.
Monto de la Oferta Pública:	\$2,414,240,000.00 considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación y \$2,320,000,000, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación.
Número de Acciones ofrecidas en la Oferta Pública:	150,890,000 Acciones considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y 145,000,000 Acciones sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.
Porcentaje del capital social de la Emisora que representarán las Acciones efectivamente suscritas y pagadas antes y después de la Oferta Pública:	27.29% considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación y 26.51%, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación.
Bases para la Determinación del Precio de Colocación por Acción:	Las bases para la determinación del Precio de Colocación de las Acciones incluirán, entre otras, las condiciones generales de los mercados de capitales en México y el extranjero.
Fecha de publicación del aviso de oferta pública:	26 de abril de 2017.
Fecha de cierre de libro:	27 de abril de 2017.
Fecha de publicación del aviso de colocación:	28 de abril de 2017.
Fecha de registro en la BMV:	28 de abril de 2017.
Fecha de liquidación en la	4 de mayo de 2017.

BMV:	
Forma de liquidación:	Las Acciones se liquidarán en efectivo, en Pesos, a través de Indeval, en la fecha de liquidación.
Monto del capital social de la Emisora y número de Acciones en circulación antes de la Oferta Pública y una vez realizada la Oferta Pública:	Antes de la consumación de la Oferta Pública, sin considerar el aumento correspondiente para la Oferta Pública, nuestro capital social suscrito y pagado ascendía a \$3,617'302,446.00, el cual estaba representado por 401,922,494 acciones, todas ellas representativas del capital social fijo de la Emisora. Una vez completada la Oferta Pública, considerando el aumento de capital aprobado en la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora de fecha 21 de abril de 2017, el capital social suscrito y pagado de la Emisora ascendería a \$4,922,302,446.00, el cual estará representado por 546,922,494 acciones ordinarias, Serie "A", nominativas, sin expresión de valor nominal, suscritas y pagadas, representativas de la parte fija del capital social de RLH Properties, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación y ascendería a \$4,975,312,446.00, representado por 552,812,494 Acciones considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación (siendo que en la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora de fecha 21 de abril de 2017 antes citada se aprobó un aumento de capital social para que el mismo estuviera representado por 200'100,000 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social de RLH y que las acciones no suscritas ni pagadas se mantendrán en tesorería).
Opción de Sobreasignación y operaciones de estabilización:	Los Intermediarios Colocadores podrán, pero no estarán obligados, a realizar operaciones de estabilización en la BMV, con el propósito de prevenir o retrasar la disminución del precio de las Acciones materia de la Oferta Pública, conforme a la legislación aplicable. De iniciar operaciones de estabilización, los Intermediarios Colocadores podrán interrumpirlas en cualquier momento. Los Intermediarios Colocadores informarán tanto a la CNBV, como al público inversionista a través de la BMV, la realización de operaciones de estabilización, en su caso. Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, RLH ha otorgado a los Intermediarios Colocadores, una opción de sobreasignación para adquirir hasta 5,890,000 Acciones a un precio igual al Precio de Colocación, a través del agente estabilizador en relación con las Acciones. La Opción de Sobreasignación estará vigente por un plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de cierre de libro. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer la Opción de Sobreasignación, en forma independiente pero coordinada, en una sola ocasión, a un precio igual al Precio de Colocación. Para una descripción detallada del mecanismo aplicable a la Opción de Sobreasignación, ver la sección "Plan de Distribución".
Recursos netos de la Oferta Pública que recibirá la Emisora:	La Emisora obtuvo, aproximadamente, \$2,206,355,549.00 por concepto de recursos netos de la Oferta Pública, sin considerar la Opción de Sobreasignación. La Emisora pretende utilizar los recursos netos de la Oferta Pública para los fines descritos en la sección "Destino de los fondos". Los gastos relacionados con la Oferta Pública serán pagados con los recursos obtenidos por la Emisora con motivo de la Oferta Pública. Ver la sección "Gastos relacionados con la Oferta Pública".
Destino de los fondos:	Ver la sección "Destino de los fondos" de este Prospecto.

Múltiplos de colocación:	<table><tr><th colspan="3">(Antes/Después de la Oferta Pública):</th></tr><tr><th></th><th>Antes</th><th>Después</th></tr><tr><td colspan="3">Múltiplos de la Emisora¹</td></tr><tr><td>Precio/utilidad (pérdida)</td><td>-95.2x</td><td>-134.2x</td></tr><tr><td>Precio/valor en libros</td><td>1.1x</td><td>1.1x</td></tr><tr><td>Valor de la Emisora/UAFIDA (no auditada)</td><td>15.0x</td><td>15.5x</td></tr><tr><td colspan="3">Múltiplos del sector²</td></tr><tr><td>Precio/utilidad (pérdida)</td><td>-12.2x</td><td></td></tr><tr><td>Precio/valor en libros</td><td>5.7x</td><td></td></tr><tr><td>Valor de la Emisora/UAFIDA (no auditada)</td><td>12.4x</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">Múltiplos del mercado³</td></tr><tr><td>Precio/utilidad (pérdida)</td><td>22.7x</td><td></td></tr><tr><td>Precio/valor en libros</td><td>2.4x</td><td></td></tr><tr><td>Valor de la Emisora/UAFIDA (no auditada)</td><td>9.4x</td><td></td></tr></table> 1. Los múltiplos anteriores consideran el Precio de Colocación equivalente a \$16.00, sin considerar la Opción de Sobreasignación. Se consideró la utilidad (pérdida) y UAFIDA de los resultados proforma de la Emisora para el año terminado al 31 de diciembre de 2016. 2. Los múltiplos del sector están calculados como promedio ponderado por capitalización de mercado de Grupo Hotelero Santa Fe, Grupo Posadas y Hoteles City Express al 31 de diciembre de 2016. 3. Los múltiplos de mercado están calculados como la mediana de las empresas que componen el Índice de Precios y Cotizaciones al 31 de diciembre de 2016 de acuerdo a Bloomberg.	(Antes/Después de la Oferta Pública):				Antes	Después	Múltiplos de la Emisora¹			Precio/utilidad (pérdida)	-95.2x	-134.2x	Precio/valor en libros	1.1x	1.1x	Valor de la Emisora/UAFIDA (no auditada)	15.0x	15.5x	Múltiplos del sector²			Precio/utilidad (pérdida)	-12.2x		Precio/valor en libros	5.7x		Valor de la Emisora/UAFIDA (no auditada)	12.4x		Múltiplos del mercado³			Precio/utilidad (pérdida)	22.7x		Precio/valor en libros	2.4x		Valor de la Emisora/UAFIDA (no auditada)	9.4x	
(Antes/Después de la Oferta Pública):																																											
	Antes	Después																																									
Múltiplos de la Emisora¹																																											
Precio/utilidad (pérdida)	-95.2x	-134.2x																																									
Precio/valor en libros	1.1x	1.1x																																									
Valor de la Emisora/UAFIDA (no auditada)	15.0x	15.5x																																									
Múltiplos del sector²																																											
Precio/utilidad (pérdida)	-12.2x																																										
Precio/valor en libros	5.7x																																										
Valor de la Emisora/UAFIDA (no auditada)	12.4x																																										
Múltiplos del mercado³																																											
Precio/utilidad (pérdida)	22.7x																																										
Precio/valor en libros	2.4x																																										
Valor de la Emisora/UAFIDA (no auditada)	9.4x																																										
Derecho de voto:	Las Acciones confieren a sus tenedores plenos derechos de voto y patrimoniales. Cada una de las Acciones le da derecho a su tenedor a ejercer sus derechos de voto de manera completa y, en particular, a emitir un voto en cualquiera de las asambleas generales de accionistas de la Emisora, ya sean ordinarias o extraordinarias. Para una descripción detallada de las Acciones de la Emisora ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios”.																																										
Dividendos:	Ver la sección “Dividendos”.																																										
Depositario:	Indeval.																																										
Título:	Las Acciones estarán representadas por uno o más títulos depositados en el Indeval.																																										
Listado:	Todas nuestras acciones cotizan en México, están listadas y son negociadas en la BMV bajo la clave de cotización “RLH”.																																										
Intermediarios Colocadores:	Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, como intermediarios colocadores líderes.																																										
Ciertas restricciones de	De acuerdo con el contrato de colocación celebrado en relación con la Oferta																																										

venta:	Pública en México, RLH, Actur y ciertos Consejeros se han obligado a, y ha convenido con los Intermediarios Colocadores, durante un plazo de 90 días naturales contados a partir de la fecha de acuerdo, a no ofrecer, vender, obligarse a vender o de otra manera enajenar o disponer, directa o indirectamente, Acciones o cualquier valor de la Emisora que sea similar a las Acciones, sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores, incluyendo, sin limitación, cualquier valor que sea convertible en, o que represente el derecho de recibir, Acciones, ni celebrar o participar en operaciones de cobertura (swaps, hedges u operaciones similares) o en cualquier otro convenio para la transmisión de Acciones o cualesquiera derechos de propiedad respecto de Acciones, o a divulgar públicamente su intención de ofrecer, vender, gravar o de cualquier otra forma disponer, directa o indirectamente, o de celebrar cualquier operación, swap, hedge u operaciones similares respecto de Acciones, sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores. Ver la Sección “Plan de distribución” para una descripción detallada del acuerdo antes señalado.
Posibles adquirentes:	Las Acciones podrán ser adquiridas por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente. Conforme a lo descrito en la sección “Plan de distribución”, podrán participar en la Oferta Pública inversionistas extranjeros cuando la legislación aplicable de la jurisdicción respectiva así se los permita; en el entendido que las Acciones no se registrarán ni inscribirán con autoridad alguna en el extranjero. RLH celebró con Credit Suisse Securities (USA) LLC un contrato (<i>Placement Agency Agreement</i>) conforme al cual este último podría realizar esfuerzos de promoción de la Oferta Pública (i) al amparo de la Regla 4(a)(2) de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933) con inversionistas institucionales en los Estados Unidos de América, y (ii) al amparo de la Regulación S (Regulation S) de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933) en otros mercados. Cualesquiera de dichos inversionistas extranjeros participarían en la Oferta Pública conforme a los procedimientos de asignación y liquidación descritos en la sección “Plan de Distribución”; en el entendido que la totalidad de la liquidación de las Acciones se realizará en México.
Régimen fiscal:	El régimen fiscal vigente aplicable a la enajenación de acciones a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 22, 56, 129, 161 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Los posibles adquirentes de las Acciones deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, la tenencia o la venta de las Acciones, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. Lo dispuesto en el presente Prospecto constituye una descripción de manera general del régimen fiscal aplicable y no contempla la situación particular de cada accionista; por lo tanto, se recomienda que los accionistas involucrados en la operación consulten a un experto en la materia fiscal que los asesores para su situación específica.
Restricciones de transferencias:	Nuestros estatutos sociales establecen que cualquier adquisición de acciones que dé como resultado un número de acciones que, sumado a las acciones que integren la tenencia accionaria previa, directa o indirecta, del posible adquirente, sea igual a un número igual o mayor a 10% del capital social de la

	Emisora o cualquier múltiplo de 10%, requiere el acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de la Compañía por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad. El acuerdo previo favorable del Consejo de Administración se requerirá indistintamente de si la adquisición de las acciones se pretende realizar dentro o fuera de una bolsa de valores, directa o indirectamente, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, sin límite de tiempo entre sí, en México o en el extranjero. También se requerirá el acuerdo previo favorable del Consejo de Administración, por escrito, para la celebración de cualquier acuerdo de voto salvo en caso que dicho acuerdo de voto sea celebrado en ejercicio de algún derecho de minoría contemplado en la LMV. Lo anterior, sin perjuicio de que nuestro Consejo de Administración podrá acordar, entre otras cosas, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la LMV, o (ii) que sean enajenadas las acciones objeto de la adquisición a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio que resulte mayor entre (1) el valor de cotización de las acciones, y (2) el valor contable de las acciones, de acuerdo, en este segundo caso, al último reporte trimestral presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Si se llegaren a realizar adquisiciones de acciones o celebrar acuerdos de voto restringidos en términos de los estatutos sociales de la Emisora sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración (así como, en su caso, la realización de una oferta pública en términos de la legislación aplicable), las Acciones materia de dichas adquisiciones o del acuerdo de voto no otorgarán al adquirente derechos corporativos de ninguna clase (incluyendo, sin limitación, el derecho de votar las acciones adquiridas, el derecho a solicitar se convoque a asamblea de accionistas y cualesquiera otros derechos corporativos que deriven de la titularidad de las acciones que no tengan contenido o no sean de naturaleza patrimonial o económica). Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción más detallada de las disposiciones de cambio de control aplicables.
Autorización corporativa:	La Oferta Pública fue autorizada mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora de fecha 21 de abril de 2017. Asimismo, en la citada asamblea se autorizó el aumento del capital social de la Emisora (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) para llevar a cabo la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto y la consecuente reforma de estatutos sociales.
Legislación aplicable:	Las leyes de México.
Canje:	Se estima que el certificado provisional que representa las acciones materia de la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto sea canjeado por el título definitivo en mayo de 2017.

Destino de los fondos

Los montos incluidos en esta sección tienen carácter informativo. Los recursos netos a ser obtenidos por la Emisora como resultado de la Oferta Pública serán determinados con base en (i) el precio por Acción definitivo que se determine para la Oferta Pública, y (ii) otros términos de la Oferta Pública acordados en la fecha de cierre del libro.

Los recursos netos obtenidos por la Emisora como resultado de la Oferta Pública ascienden a \$2,206,355,549.00, sin considerar la Opción de Sobreasignación y \$2,299,770,948.00 considerando el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en su totalidad; en cada caso, después de deducir los gastos por intermediación, las comisiones, y otros gastos descritos en la Sección “Gastos relacionados con la Oferta Pública”.

Los recursos netos que recibamos de la Oferta Pública serán utilizados para los siguientes fines en los porcentajes aproximados que se señalan a continuación: (i) 45% para incrementar la participación accionaria en los Hoteles Fairmont Mayakoba y Rosewood Mayakoba; (ii) 17% para la compra de la participación de Vertex Hotel DF, S.A.P.I. de C.V. en el vehículo propietario del Hotel Four Seasons; (iii) 38% para el desarrollo del Hotel O&OM; para la expansión del Hotel Banyan Tree Mayakoba; y para el desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin.

Plan de distribución

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer actuaron como intermediarios colocadores líderes en la Oferta Pública.

Colocación

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, la Emisora celebró con los Intermediarios Colocadores un contrato de colocación para la colocación, mediante la Oferta Pública, conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, de hasta 145,000,000 Acciones para la Oferta Pública y de hasta 5,890,000 Acciones que corresponden a la Opción de Sobreasignación.

Además, la Emisora otorgó a los Intermediarios Colocadores la Opción de Sobreasignación.

Sindicación

Los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de sindicación con otros intermediarios que participen en la colocación de las Acciones en la Oferta Pública (los “Subcolocadores”).

Distribución

La siguiente tabla muestra el número de Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) que fueron distribuidas por cada uno de los Intermediarios Colocadores:

Intermediarios Colocadores Líderes	Número de Acciones	Porcentaje
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	111,802,500	74.10%
Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	39,087,500	25.90%
Total	150,890,000	100%

De conformidad con el plan de distribución de los Intermediarios Colocadores, las Acciones objeto de la Oferta Pública (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) fueron distribuidas entre inversionistas personas físicas o morales con residencia en México según lo previsto en la legislación aplicable y en el régimen de inversión aplicable a dichos inversionistas, clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participaron en la Oferta Pública, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano. Dicha distribución pudiera incluir la participación y adquisición de Acciones en posición propia por parte de los Intermediarios Colocadores al mismo tiempo y en los mismos términos que el resto de los participantes de la Oferta Pública, siempre y cuando se haya cubierto en su totalidad la demanda del mercado. Además, los Intermediarios Colocadores distribuyeron las Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES), fondos de inversión y sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, y otras entidades financieras que conforme a su régimen de inversión autorizado, pudieron adquirir o invertir en las Acciones. RLH celebró con Credit Suisse Securities (USA) LLC un contrato (*Placement Agency Agreement*) conforme al cual este último pudo realizar esfuerzos de promoción de la Oferta Pública (i) al amparo de la Regla 4(a)(2) de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933) con inversionistas institucionales en los Estados Unidos de América, y (ii) al amparo de la Regulación S (Regulation S) de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933) en otros mercados. Dichos inversionistas extranjeros participaron en la Oferta Pública conforme a los procedimientos de asignación y liquidación descritos en la presente sección; en el entendido, que la totalidad de la liquidación de las Acciones se realizará en México.

Los Intermediarios Colocadores no colocaron Acciones entre sus respectivas Personas Relacionadas (según dicho término se define en la LMV).

Las Acciones fueron asignadas mediante asignación discrecional. No existió un monto mínimo o máximo a asignar por inversionista.

Promoción

La Oferta Pública se promovió a través de reuniones denominadas “encuentros bursátiles” que se realizaron en algunas de las principales ciudades de México. Los “encuentros bursátiles”, en su caso, se celebraron tanto con inversionistas institucionales, como con algunos inversionistas individuales, personas físicas y morales, y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participaron en la Oferta Pública. Adicionalmente, la Oferta se promovió a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas en forma independiente e individual. Los Intermediarios Colocadores, en sus esfuerzos de venta de las Acciones y para efectos de promoción, no distribuyeron a potenciales inversionistas información distinta a la contenida en este Prospecto y sus anexos, o aquella que fue presentada a la CNBV.

Posturas

Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) fue el encargado de la concentración de posturas.

Los Intermediarios Colocadores y algunas de sus afiliadas en México podrán adquirir o vender, por cuenta propia o de terceros, Acciones objeto de la Oferta Pública o Acciones que no formen parte de la Oferta Pública, por cuenta propia o de terceros, de tiempo en tiempo a partir del cruce de las Acciones de la Oferta en la BMV. Los Intermediarios Colocadores y algunas de sus afiliadas en México y en el extranjero, mantienen y continuarán manteniendo relaciones de negocios con la Emisora y sus afiliadas, y periódicamente prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado, a la Emisora y sus afiliadas (incluyendo las recibidas por los servicios como intermediarios colocadores respecto de la Oferta Pública). Asimismo, los Intermediarios Colocadores podrán a su discreción participar en el mercado de las acciones de la Emisora o actuar como agente de recompra o compra de acciones o formador de mercado, si así se determina en el futuro, sin que pueda asegurarse en forma alguna su participación como formadores de mercado para las acciones de la Emisora. Los Intermediarios Colocadores consideran que no tienen conflicto de interés alguno con la Emisora en relación con los servicios que prestan con motivo de la Oferta Pública.

La Compañía y los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento de que Actur (persona relacionada de la Compañía), Afore SURA, S.A. de C.V., Afore XXI Banorte, S.A. de C.V., Afore Coppel S.A. de C.V., Autonomy Capital, y Afore Banamex, S.A. de C.V., suscribieron Acciones en un porcentaje mayor al 5% de la Oferta Pública. Salvo por las personas antes mencionados, ni la Compañía ni los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento de que los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración de la Compañía ni cualesquier otra persona haya suscrito más del 5% de la Oferta Pública, en lo individual o en grupo. Ni la Compañía ni los Intermediarios Colocadores otorgaron preferencia alguna en la Oferta Pública a las citadas personas, sino que fueron considerados como cualquier otro participante en la Oferta Pública, por lo que toda persona participó en igualdad de condiciones.

Durante el periodo de promoción, los Intermediarios Colocadores, los Colíderes y los Subcolocadores promovieron la Oferta Pública entre los inversionistas antes citados. Los Intermediarios Colocadores recibieron posturas de compra de Acciones por parte de sus clientes, de los Colíderes y de los demás Subcolocadores hasta las 15:00 hrs., hora de la Ciudad de México, del Día Hábil anterior a la fecha de determinación del Precio de Colocación de las Acciones. Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) fue el encargado de concentrar las posturas y registrar y liquidar los valores en la BMV. La fecha de determinación del Precio de Colocación tuvo lugar precisamente en la Fecha de la Oferta y un día hábil antes de la Fecha de Registro en la BMV. El Precio de Colocación fue dado a conocer vía electrónica, mediante el aviso de oferta pública que los Intermediarios Colocadores ingresaron al sistema de Emisnet de la BMV el Día Hábil anterior a la Fecha de la Oferta.

Se recomendó a los inversionistas interesados en adquirir Acciones, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual podrían presentar sus órdenes de compra respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa

recibiría dichas órdenes de su clientela. En la Fecha de la Oferta en la BMV y una vez determinada la demanda y la asignación de las Acciones objeto de la Oferta Pública, los Intermediarios Colocadores celebraron el Contrato de Colocación con la Emisora. A su vez, los Intermediarios Colocadores podían celebrar contratos de sindicación con los subcolocadores.

Condiciones Suspensivas

El contrato de colocación suscrito por la Emisora y los Intermediarios Colocadores prevé que la eficacia de dicho contrato está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, entre otras:

- (1) que cada uno de los Intermediarios Colocadores haya recibido de los asesores legales independientes de la Compañía una opinión legal, fechada el día del cierre de la Oferta, que contenga como mínimo los puntos establecidos en la opinión entregada por dichos asesores legales a la CNBV, y que el contenido de dicha opinión sea satisfactoria para los Intermediarios Colocadores;
- (2) que cada uno de los Intermediarios Colocadores haya recibido del Secretario del Consejo de Administración de la Compañía un certificado en el que, entre otros, incluya una constancia de que los miembros del Consejo de Administración de la Compañía han recibido la información relativa al proceso de Oferta y de las obligaciones derivadas del listado en la BMV, y certifique el capital social íntegramente suscrito y pagado de la Compañía, el número de acciones representativas del capital social de la Compañía, la libre suscripción de las Acciones de la Oferta y que las Acciones, una vez pagado el precio de las mismas conforme a la Cláusula Segunda del Contrato de Colocación, se encontrarán íntegramente suscritas y pagadas;
- (3) que los auditores externos de la Compañía hayan entregado a la Compañía la carta de independencia y consentimiento a que se refieren los artículos 84 y 84-Bis de las Disposiciones y hayan suscrito el Prospecto conforme a los términos requeridos por la legislación mexicana;
- (4) que se hayan obtenido las Autorizaciones y las mismas estén en vigor en sus términos y cualesquiera otras autorizaciones que se requieran para llevar a cabo la Oferta, incluyendo la autorización para llevar a cabo la Oferta y la actualización del registro de las Acciones en el Registro Nacional de Valores por parte de la CNBV, y el visto bueno para el depósito de las Acciones por parte de Indeval, y que las mismas estén en vigor;
- (5) que el Lock-up Letter descrito en el numeral (1) de la Cláusula Octava del Contrato de Colocación se hubiere celebrado y se encontrare en pleno vigor y efecto

Condiciones Resolutorias

El contrato de colocación suscrito por la Emisora y los Intermediarios Colocadores prevé que si durante el periodo comprendido entre la fecha de firma del contrato de colocación hasta la Fecha de Liquidación o la fecha de liquidación de las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación, tuviere lugar alguno de los siguientes supuestos, entre otros, las obligaciones asumidas por los Intermediarios Colocadores se resolverán sin ninguna responsabilidad para los Intermediarios Colocadores, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

- (1) si las declaraciones de la Compañía contenidas en el inciso I de las Declaraciones del contrato de colocación dejaren de ser válidas, precisas y correctas en todos sus aspectos relevantes, tal y como si se hubieren efectuado en dichas fechas;
- (2) (A) la Compañía o cualquiera de sus subsidiarias, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados incluidos en este Prospecto, hubieren sufrido una pérdida o interferencia significativa respecto de su negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si este se hubiere revelado en el Prospecto, o (B) a partir de la fecha del Prospecto, hubiere tenido lugar

algún cambio en el capital social o deuda de largo plazo de la Compañía o de cualquiera de sus subsidiarias, o cualquier cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera y legal, capital social, resultados de operación, o perspectivas de negocios de la Compañía o de sus subsidiarias, excepto si éstos se hubieren revelado en el Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (A) o (B) anteriores, a juicio razonable de los Intermediarios Colocadores, sea adverso y significativo y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta en los términos y condiciones contemplados en el Prospecto o en el contrato de colocación;

- (3) que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (A) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores, en forma general, en la BMV, (B) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por la Compañía en la BMV, (C) se declare una suspensión generalizada en las actividades bancarias en México por una autoridad competente, o existiere una interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en México, (D) el inicio o incremento de hostilidades en las que participe México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional por México, o (E) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en las condiciones políticas, financieras o económicas o en el tipo de cambio aplicable, o en la reglamentación en materia cambiaria, en México, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (D) o (E) anteriores, en la opinión de los Intermediarios Colocadores, no permitieren o no hicieren recomendable, proceder con la Oferta o de conformidad con los términos y condiciones descritos en el Prospecto;
- (4) si la inscripción de las Acciones en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado de las Acciones fuere suspendido o cancelado por la BMV;
- (5) si los Intermediarios Colocadores no pudieren colocar las Acciones, como consecuencia de lo dispuesto por la legislación aplicable o por orden de una autoridad competente;
- (6) si el Lock-up Letter dejare de estar en pleno vigor y efecto;
- (7) si la Compañía no pusiere a disposición de los Intermediarios Colocadores las Acciones de la Oferta en la fecha y forma convenidas en el contrato de colocación;
- (8) si la Compañía incumple con los términos del Contrato de Colocación de manera tal que se imposibilite llevar a cabo la liquidación de la Oferta Pública; y
- (9) en caso de que se inicie un procedimiento de concurso mercantil, quiebra, disolución o liquidación, o cualquier otro evento similar respecto de la Compañía o respecto cualquiera de sus subsidiarias, o si la Compañía o cualquiera de sus subsidiarias presenta una solicitud de concurso mercantil o quiebra de la Compañía o cualquiera de sus subsidiarias.

Los Intermediarios Colocadores podrán dispensar o renunciar cualquiera de las condiciones anteriores sin que se pierda su derecho respecto de las mismas en adelante; el hecho de que los Intermediarios Colocadores renuncien a alguna condición, no significa que han renunciado a alguna otra. Los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de dar por terminada la Oferta Pública si se presenta cualquiera de las condiciones antes mencionadas, en cuyo caso, los Intermediarios Colocadores darán un aviso en este sentido, o bien respecto a la renuncia de dichas condiciones, a la Emisora. En caso de terminación de la Oferta Pública, las personas que participen en la misma no tendrán derecho alguno de reclamación en contra de los Intermediarios Colocadores, con motivo de dicha terminación. En caso de terminación de la Oferta Pública porque se actualice cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta, se darán por terminadas también, en forma automática y sin necesidad de aviso alguno, las solicitudes y órdenes de compra de todos los participantes en la misma.

Agente de Sobreasignación y Estabilización

Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) actuará como agente para todo lo relacionado con la Opción de Sobreasignación y las operaciones de estabilización que se mencionan anteriormente, incluyendo sin limitar, la celebración del préstamo de valores referido con anterioridad.

Oferta de Sobreasignación

La Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignar y adquirir hasta 5,890,000 Acciones adicionales, las cuales representan, en conjunto, el 4.06% del monto total de las Acciones objeto de la Oferta Pública, para cubrir las asignaciones en exceso, si las hubiere, en la Oferta Pública, por los Intermediarios Colocadores. La Opción de Sobreasignación estará vigente durante un plazo de 30 días naturales contados a partir de la Fecha de la Oferta, en los términos abajo descritos, y podrá ejercerse en una sola ocasión, a un precio igual al Precio de Colocación, por los Intermediarios Colocadores (conforme a los términos aprobados por la CNBV y descritos más adelante).

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, actuando por cuenta de los Intermediarios Colocadores, llevaron a cabo asignaciones en exceso para atender la demanda adicional de inversionistas de la Oferta Pública, usando para ello Acciones que obtuvieron en préstamo de uno de los accionistas de la Emisora conforme a las disposiciones aplicables. En la Fecha de la Oferta Pública, los Intermediarios Colocadores colocaron la totalidad de las Acciones, mismas que serán liquidadas a la Emisora (i) en la fecha de liquidación en la BMV, respecto de las Acciones inicialmente colocadas, y (ii) respecto de las Acciones que corresponden a la Opción de Sobreasignación, en su caso, en cualquier fecha que ocurra 3 días hábiles después de la fecha de ejercicio de dicha opción, que deberá ocurrir a más tardar 30 días naturales contados a partir de la Fecha de la Oferta.

A más tardar 30 días naturales después de la Fecha de la Oferta, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo financiero Credit Suisse (México), como agente estabilizador, actuando por cuenta de los Intermediarios Colocadores, deberá liquidar el préstamo contratado conforme a la legislación aplicable para cubrir asignaciones en exceso, de conformidad con el ejercicio de la Opción de Sobreasignación.

Estabilización

Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo de órdenes de venta de las Acciones que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta Pública, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de las Acciones, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), por cuenta de los Intermediarios Colocadores podrá, pero no estará obligado a, llevar a cabo operaciones de estabilización a través de la BMV, mediante posturas de compra durante el periodo de 30 días naturales, conforme a la legislación aplicable. Las operaciones de estabilización que realice Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) se llevarán a cabo de manera coordinada con los Intermediarios Colocadores de acuerdo al contrato de colocación y de conformidad con la legislación aplicable. Los Intermediarios Colocadores han convenido en compartir las utilidades o pérdidas y los gastos relacionados con las operaciones de estabilización. Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) actuará como agente coordinador respecto de actos u omisiones relacionados con el ejercicio de la Opción de Sobreasignación y las operaciones de estabilización a través de la BMV (incluyendo, sin limitar, la operación de préstamo de valores referida anteriormente). Cualquier pérdida o utilidad resultante de las actividades de estabilización correrán por cuenta y serán a cargo exclusivo de los Intermediarios Colocadores.

Las operaciones de estabilización que inicie Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) podrán ser interrumpidas en cualquier momento. Una vez que se ejerza o no la Opción de Sobreasignación o que se lleven a cabo o no operaciones de estabilización, los Intermediarios Colocadores, a través de Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), lo harán del conocimiento de la CNBV y del público inversionista a través de un comunicado enviado por medio del sistema electrónico de envío y difusión que la BMV señale para tales efectos.

De conformidad con lo anterior, en la fecha de determinación del Precio de Colocación, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) celebró un contrato de préstamo de valores con Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V.

Restricciones de venta de Acciones de ciertos Tenedores

De acuerdo con el contrato de colocación celebrado en relación con la Oferta Pública en México, RLH, Actur y ciertos Consejeros se han obligado a, y han convenido con los Intermediarios Colocadores, durante un plazo de 90 días naturales contados a partir de la fecha de acuerdo, a no ofrecer, vender, obligarse a vender o de otra manera enajenar o disponer, directa o indirectamente, Acciones o cualquier valor de la Emisora que sea similar a las Acciones, sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores, incluyendo, sin limitación, cualquier valor que sea convertible en, o que represente el derecho de recibir, Acciones, ni celebrar o participar en operaciones de cobertura (swaps, hedges u operaciones similares) o en cualquier otro convenio para la transmisión de Acciones o cualesquiera derechos de propiedad respecto de Acciones, o a divulgar públicamente su intención de ofrecer, vender, gravar o de cualquier otra forma disponer, directa o indirectamente, o de celebrar cualquier operación, swap, hedge u operaciones similares respecto de Acciones, sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores.

Gastos relacionados con la Oferta Pública

Los recursos netos que recibimos de la Oferta Pública (sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación) ascienden a \$2,206,355,549.00, los cuales resultan después de descontar los gastos que se indican a continuación en relación con la misma.

Los gastos derivados de la Oferta Pública serán pagados con los recursos que recibamos de la Oferta Pública.

La totalidad de los gastos estimados de la Oferta Pública, ascienden a la cantidad de \$113,644,451.00, sin considerar la Opción de Sobreasignación y de \$114,469,052.00 considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación, considerando el correspondiente IVA en los casos que resulte aplicable:

	Cantidades en Ps. considerando la Opción de Sobreasignación	Cantidades en Ps. sin considerar la Opción de Sobreasignación
Derechos por estudio y trámite ante CNBV **	\$20,234.00	\$20,234.00
Gastos de estudio y trámite ante BMV **	\$20,623.01	\$20,623.01
Derechos de inscripción en el RNV **	\$3,326,668.00	\$3,326,668.00
Descuentos y comisiones por Intermediación y Colocación – Total *	\$88,680,004.00	\$87,855,403.22
• Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México):	\$61,282,234.67	\$60,746,509.45
• Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte:	\$20,367,376.67	\$20,222,938.88
• Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	\$7,030,392.67	\$6,885,954.88
Honorarios de Asesores Legales – Total:	\$12,742,220.00	\$12,742,220.00
• Galicia Abogados, S.C., nuestros asesores legales: *	\$4,640,000.00	\$4,640,000.00
• Simpson Thacher & Bartlett LLP, nuestros asesores legales: **	\$2,101,000.00	\$2,101,000.00
• Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C., asesores legales de los Intermediarios Colocadores: *	\$1,550,920.00	\$1,550,920.00
• Paul Hastings LLP, asesores legales de los Intermediarios Colocadores: **	\$4,450,300.00	\$4,450,300.00

Audidores Externos *	\$4,060,000.00	\$4,060,000.00
Gastos notariales y avalúos *	\$1,118,734.60	\$1,118,734.60
Gastos de promoción *	\$354,496.00	\$354,496.00
Gastos adicionales *	\$4,146,072.00	\$4,146,072.00
Total:	\$114,469,052.00	\$113,644,451.00
* Incluye IVA		
** No incluye IVA		

Estructura de capital después de la Oferta Pública

La siguiente tabla muestra nuestra estructura de capital al 31 de diciembre de 2016 sobre bases (i) históricas y (ii) ajustadas para reflejar los efectos de la Oferta Pública a un Precio de Colocación por Acción de \$16.00, después de descontar los gastos y comisiones de los Intermediarios Colocadores y los gastos de la Oferta Pública, así como el uso que demos a los recursos obtenidos de la Oferta Pública, según se describe en la sección “Destino de los fondos”, incluyendo el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.

Esta tabla debe ser leída en conjunto con, y está calificada en su totalidad por referencia a, las Secciones “Destino de los fondos”, “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”, “Información financiera seleccionada” y los Estados Financieros Consolidados Auditados y sus notas incluidos en este Prospecto.

	Al 31 de diciembre de 2016			
	Actual		Ajustada *	
	(miles de Pesos)	(miles de Dólares)	(miles de Pesos)	(miles de Dólares)
Deuda a corto plazo:				
Deuda Bancaria	1,279,527	61,921	1,279,527	66,991
Pasivo por Acciones Preferentes Redimibles	225,284	10,902	225,284	11,795
Otros Pasivos de Corto Plazo	142,815	6,911	142,815	7,477
Deuda a largo plazo				
Deuda Bancaria	-	-	-	-
Otras obligaciones a largo plazo				
Pasivo por Acciones Preferentes Redimibles	-	-	-	-
Otros Pasivos de Largo Plazo	235,886	11,415	235,886	12,350
Deuda Total	1,883,511	91,149	1,883,511	98,613
Capital Contable:				
Capital social	3,617,302	175,053	4,975,312	260,488
Prima en suscripción de acciones	2,319,820	112,264	3,376,050	176,757
Otras Cuentas de Capital Social	(144,894)	(7,012)	(144,894)	(7,586)
Déficit	(230,519)	(11,156)	(230,519)	(12,069)
Capital Contable Total	5,561,710	269,150	7,975,950	417,589
Total de capitalización (total de deuda y capital)	7,445,221	360,299	9,859,461	516,202

Nombres de las personas con participación relevante en la Oferta Pública

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con la realización de la Oferta Pública que se describe en el presente Prospecto:

Emisora

RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Asesor Legal de la Emisora

Galicia Abogados, S.C.

Intermediarios Colocadores Líderes

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer

Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores

Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.

Auditor Externo

PricewaterhouseCoopers, S.C.

Valuadores

CBRE

Jones Lang LaSalle

Hasta donde tenemos conocimiento, los expertos o asesores que se mencionan anteriormente no son propietarios de acciones representativas del capital social de RLH Properties o sus subsidiarias, ni tienen un interés económico directo o indirecto en la misma o en la Oferta Pública, salvo lo relativo al pago de los honorarios profesionales que en su caso sean cubiertos con los recursos derivados de la Oferta Pública, los cuales se encuentran catalogados dentro de los gastos de emisión. Ver la sección “Gastos relacionados con la Oferta Pública” del presente Prospecto.

Diego Laresgoiti Matute es la persona encargada de las relaciones con inversionistas y podrá ser localizado en las oficinas de RLH Properties ubicadas en Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Colonia Juárez, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 06600, Ciudad de México y nuestro número telefónico es +52 55 14500800 y su dirección electrónica es dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx.

Los accionistas fundadores de la Emisora son José Cabral Moreno y José Ramón Gutiérrez Hernández. Ninguno de los accionistas fundadores participa en la administración de la Emisora.

Dilución

La información contenida en la presente sección fue preparada con base en la información financiera consolidada condensada proforma no auditada de la Emisora al 31 de diciembre de 2016 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016.

Los inversionistas que adquieran Acciones sufrirán una dilución de su inversión.

A continuación se detalla el efecto dilutivo en monto y porcentaje de la Oferta Pública, calculado de conformidad con la Circular Única de Emisoras, mismo que resulta de la diferencia entre el Precio de Colocación y el valor en libros por acción, tomando como referencia los Estados Financieros Consolidados Auditados para el año terminado el 31 de diciembre de 2016. De igual modo, se proporciona el efecto en monto y porcentaje para nuestros accionistas actuales que no van a suscribir Acciones en la Oferta Pública, así como el efecto dilutivo en la utilidad y valor en libros por acción con motivo de las nuevas Acciones que se pondrán en circulación con motivo de la Oferta Pública.

Inmediatamente después de la Oferta Pública, nuestro capital social suscrito y pagado estará representado por 546,922,494 Acciones suscritas, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y por 552,812,494 Acciones suscritas, considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.

El valor tangible neto en libros por acción es de \$12.20. El valor tangible neto en libros por acción de RLH representa el valor contable de los activos totales menos los activos intangibles (incluyendo el crédito mercantil), pasivos totales y participación no controladora, dividido por el número de acciones suscritas y en circulación a la fecha del cálculo. Este valor tangible neto en libros por acción de RLH al 31 de diciembre de 2016, tomando en cuenta la Oferta Pública se incrementaría a \$13.21 por acción, sin considerar la Opción de Sobreasignación y a \$13.24 considerando la Opción de Sobreasignación. Lo anterior:

- después de haber dado efecto a la venta de 150,890,000 Acciones considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y de 145,000,000 Acciones, sin considerar la colocación de las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, al Precio de Colocación de \$16.00 por Acción; y
- antes de deducir las comisiones por intermediación y otros gastos que debemos pagar en relación con la Oferta Pública.

Este importe representa para los accionistas existentes un incremento teórico inmediato de \$1.01 en el valor tangible neto en libros por acción y una dilución en valor tangible neto en libros de \$2.79 por acción para los nuevos inversionistas que adquieran al Precio de Colocación de \$16.00 por Acción, ambos sin considerar la Opción de Sobreasignación.

La tabla siguiente muestra la dilución por acción de RLH Properties después de la Oferta Pública a que hace referencia este Prospecto, considerando los datos por acción de RLH Properties a la fecha de la Oferta Pública y asumiendo la suscripción de 145,000,000 Acciones como parte de la Oferta Pública (sin considerar la Opción de Sobreasignación):

	Por acción
Precio de Colocación por	
Acción.....	\$16.00
Valor tangible neto en libros antes de la Oferta Pública	\$12.20
Aumento en el valor tangible neto en libros atribuible a la venta de las Acciones	\$1.01
Valor tangible neto en libros después de la Oferta Pública	\$13.21
Dilución en valor tangible neto en libros	\$2.79
Efecto dilutivo sobre el capital contable de RLH después de la Oferta Pública (porcentaje)	17.46%

Para el periodo concluido el 31 de diciembre de 2016, la pérdida neta por acción de RLH Properties fue de \$0.16 por acción. Dando efecto a una oferta de 145,000,000 acciones efectivamente suscritas y pagadas, nuestra pérdida neta por acción hubiera sido de \$0.12 para el periodo concluido el 31 de diciembre de 2016. Esto representa una reducción de aproximadamente 26.5% en nuestra pérdida neta por acción.

Ver la sección “Factores de Riesgo - Factores de Riesgo Relacionados con la Oferta Pública y las Acciones

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

A la fecha del presente Prospecto, considerando la Oferta Pública y el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación, ciertos directivos y consejeros de la Emisora participan en el capital social de Rasa Land Investors, PLC, accionista indirecta de la Emisora a través de Actur, por lo que tienen una participación indirecta aproximada en la Emisora de 3.3%.

El plan de incentivos para el equipo directivo de la Emisora se podría pagar en acciones representativas del capital social de la Emisora, lo cual podría implicar una dilución de los accionistas de la Emisora. Ver la sección “Administración – Estructura organizaciones, administradores y accionistas – Contraprestaciones” para una descripción del plan de incentivos de nuestros directivos.

Información del mercado de valores

La información contenida en esta sección fue preparada con base en datos de la CNBV, la BMV y Bloomberg. Esta sección no incluye información exhaustiva sobre el mercado de valores mexicano.

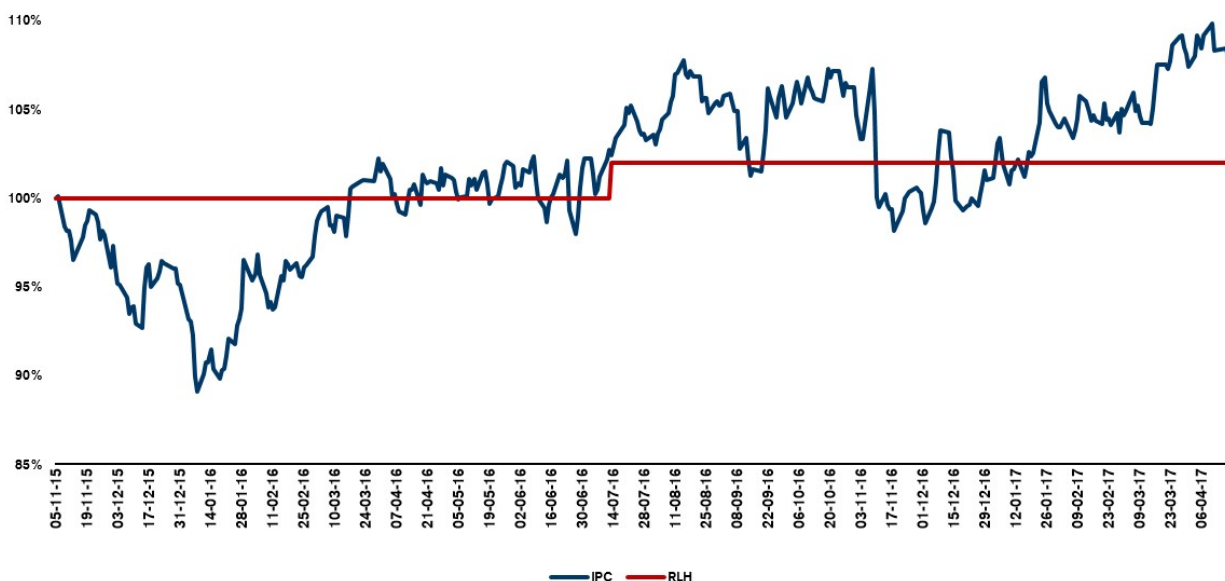
La siguiente tabla muestra los precios mínimos y máximos a los que cotizaron nuestras acciones en la BMV desde la fecha de listado en la misma, así como los volúmenes correspondientes:

Fecha	Volumen	Máximo	Mínimo	Cierre
Noviembre 2015	0	15.15	15.15	15.15
Diciembre 2015	0	15.15	15.15	15.15
Enero 2016	0	15.15	15.15	15.15
Febrero 2016	0	15.15	15.15	15.15
Marzo 2016	0	15.15	15.15	15.15
Abril 2016	0	15.15	15.15	15.15
Mayo 2016	0	15.15	15.15	15.15
Junio 2016	0	15.15	15.15	15.15
Julio 2016	0	15.45	15.45	15.45
Agosto 2016	0	15.45	15.45	15.45
Septiembre 2016	0	15.45	15.45	15.45
Octubre 2016	0	15.45	15.45	15.45
Noviembre 2016	0	15.45	15.45	15.45
Diciembre 2016	0	15.45	15.45	15.45
Enero 2017	0	15.45	15.45	15.45
Febrero 2017	0	15.45	15.45	15.45
Marzo 2017	100	15.45	15.45	15.45
Abril 2017	100	15.45	15.45	15.45

A continuación se presentan los precios máximos y mínimos semestrales a los que cotizaron nuestras acciones en la BMV desde la fecha de listado en la misma:

Semestre	Volumen	Máximo	Mínimo	Cierre
Segundo 2015	0	15.15	15.15	15.15
Primero 2016	0	15.15	15.15	15.15
Segundo 2016	0	15.45	15.15	15.45

A continuación se muestra una gráfica que contiene una comparación de los rendimientos de nuestras acciones contra el indicador principal de la BMV, el IPC, indexado al 6 de noviembre de 2015, fecha en la que se liquidaron las acciones de nuestra Oferta Pública Inicial en la BMV al 19 de abril de 2017:



Desde la fecha de listado de nuestras acciones, es decir el 4 de noviembre de 2015, la cotización en la BMV de nuestras acciones nunca ha sido suspendida.

De conformidad con la escala de la BMV, el nivel de bursatilidad de nuestras acciones desde la fecha de nuestra Oferta Pública Inicial fue “bajo”.

Nuestras acciones cotizan en México, están listadas y son negociadas en la BMV bajo la clave de cotización “RLH”.

Al 31 de diciembre de 2016, existían 401,922,494 acciones de RLH suscritas y pagadas.

Formador de mercado

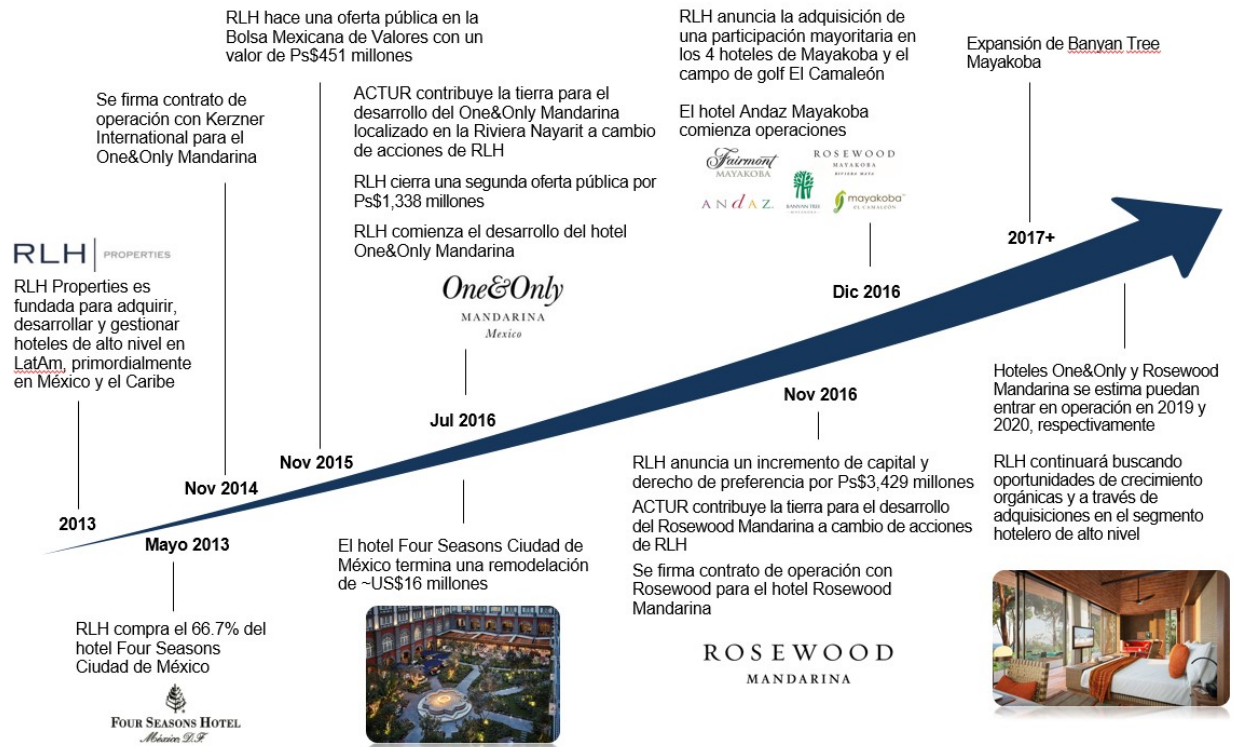
A la fecha, no tenemos celebrado contrato alguno para la prestación de servicios de formación de mercado respecto de las acciones representativas de nuestro capital social. El objeto primordial de esta clase de contratos es promover y aumentar la liquidez de los valores sujetos a actividades de formación de mercado. En el futuro próximo podríamos utilizar los servicios de un formador de mercado, en cuyo caso será informado al público inversionista en términos de la regulación aplicable.

LA EMISORA

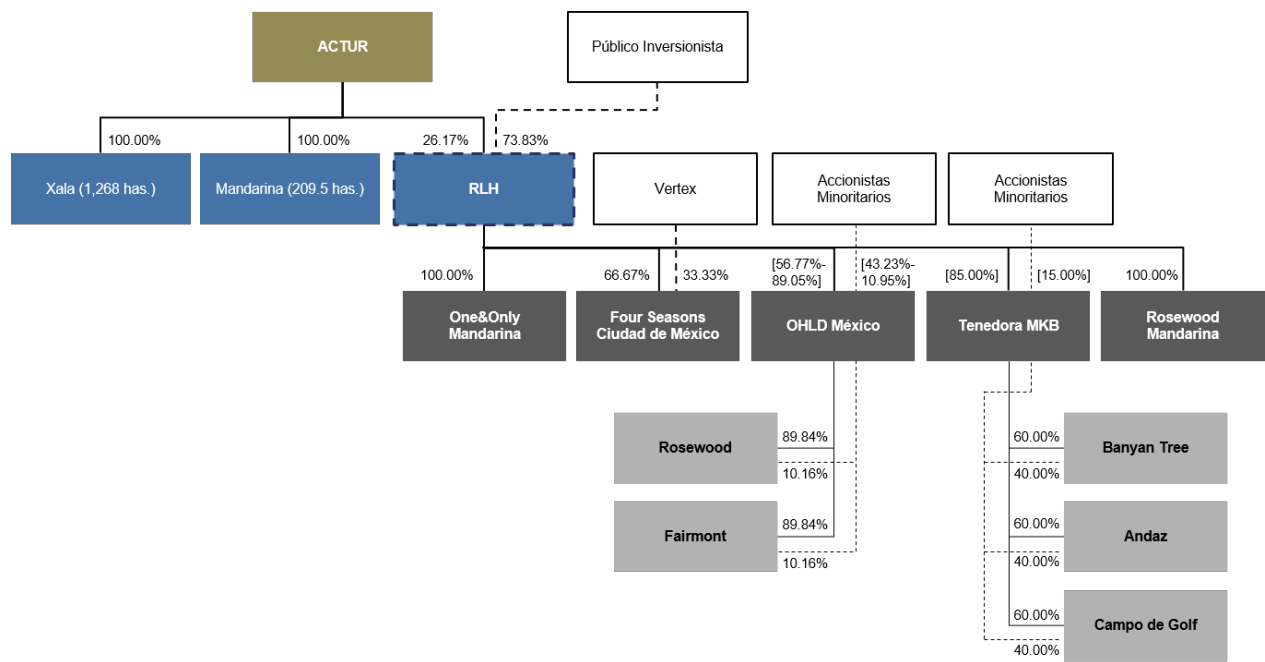
Historia y desarrollo de la Emisora

RLH Properties, S.A.B. de C.V. se constituyó conforme a las leyes de México el 28 de febrero de 2013 en la Ciudad de México. Su folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México es el número 489198-1 y su registro federal de contribuyentes es SDC130228AA3. Las oficinas principales de la Emisora se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México y su número telefónico es +52 55 14500800. El nombre comercial de la Emisora es “RLH Properties” y su duración es indefinida.

A continuación se presentan los principales hitos en la historia de la Emisora:



Estructura Corporativa



Principales inversiones



Hotel Four Seasons

Actur, principal accionista fundador de RLH, es una plataforma de inversión enfocada en el sector turístico mexicano que se dedica al desarrollo y a la adquisición de activos inmobiliarios. Actur ha realizado inversiones en activos turísticos distintos al Hotel Four Seasons a través de otros vehículos que son independientes de la Emisora, como es el caso de la adquisición del Hotel Four Seasons, misma que se completó el 15 de mayo de 2013. El Hotel Four Seasons fue adquirido por la Emisora junto con Vertex mediante la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex y de SHH.

Inalmex es una sociedad que fue constituida el 31 de marzo de 1950 bajo las leyes de México. Inalmex es propietaria del Hotel Four Seasons. La adquisición de Inalmex se completó de la siguiente manera:

- Con fecha 1 de marzo de 2013 la Emisora celebró un contrato de compraventa de acciones sujeto a condiciones suspensivas que se cumplieron el 15 de mayo de 2013. En virtud de la celebración de dicho contrato, la Emisora adquirió la totalidad de las acciones representativas del capital social de Ruwoja. En ese momento, Ruwoja era la propietaria de Inalmex y de SHH.
- Con fecha 15 de mayo de 2013 la Emisora le cedió a Inversión Hotelera Reforma 500, S.L.U. la totalidad de sus derechos bajo el contrato descrito en el punto anterior, convirtiéndose Inversión Hotelera Reforma, S.L.U. en la propietaria de Ruwoja. En esa fecha la Emisora era el único socio de Inversión Hotelera Reforma 500, S.L.U.
- El 15 de mayo de 2013 Vertex adquirió el 33.33% del capital social de Inalmex representado por acciones preferentes Serie “B”, Clase “II”. Dichas acciones le otorgan a Vertex el derecho a recibir un dividendo preferente que, a la fecha, es de 12%.
- El 25 de junio de 2014 Inalmex, como sociedad subsistente, se fusionó con IHRF500 México, S. de R.L. de C.V., sociedad fusionada.

Con fecha 15 de mayo de 2013 la Emisora celebró con Vertex un convenio de accionistas respecto de la participación accionaria en Inalmex. Asimismo, se modificaron los estatutos sociales de Inalmex para contemplar la emisión de acciones preferentes. Derivado de dicha modificación, Inalmex emitió acciones preferentes que fueron suscritas por Vertex.

Según consta en el convenio de accionistas antes mencionado y en los estatutos sociales de Inalmex, Vertex tiene el derecho de recibir un dividendo preferente trimestral calculado, inicialmente, a una tasa del 10% anual, sobre el monto de la capitalización de Vertex en Inalmex. Esa tasa se incrementó a 12% anual a partir del 15 de mayo de 2015. Asimismo, los estatutos sociales de Inalmex le otorgaron a Vertex la opción de decidir convertir las acciones preferentes representativas del capital social de Inalmex en acciones ordinarias. Vertex decidió no convertir las acciones preferentes en ordinarias.

Derivado de lo anterior, la Emisora tiene derecho, con base en el convenio de accionistas y en los estatutos sociales de Inalmex, de comprar a Vertex, a partir del 15 de mayo de 2017, la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex que sean propiedad de Vertex. La Emisora podrá notificar a Vertex su voluntad de ejercer la opción durante un plazo de 30 días naturales contados a partir del 15 de mayo de 2017, prorrogables hasta por 6 meses en caso de surgimiento de un evento de fuerza mayor. El precio de adquisición será calculado de tal forma que la tasa interna de retorno de Vertex sea del 16%, calculada del 15 de mayo de 2013 a la fecha de adquisición (considerando para dicho cálculo los pagos recibidos por Vertex derivados de su inversión en Inalmex incluyendo, sin limitar, pagos por repartos de dividendos, refinanciamientos de la deuda y disminuciones del capital social o distribución de reservas de Inalmex). Asimismo, para efectos del cálculo del precio, se deberá considerar cualquier aportación realizada por Vertex al capital social de Inalmex y cualquier dividendo que se haya capitalizado a favor de Vertex o que esté pendiente de pago. El pago del precio se deberá realizar en efectivo. Si la Emisora no ejerce la opción de compra, Vertex tendrá el derecho de poner a la venta el Hotel Four Seasons a partir del 15 de mayo de 2018.

En caso de que Vertex ejerza su derecho para vender el Hotel Four Seasons, Vertex deberá notificar por escrito a RLH, con cuando menos 60 días naturales de anticipación al inicio del proceso de venta. RLH podrá realizar una oferta a Vertex para adquirir el Hotel Four Seasons dentro de los 60 días naturales siguientes a la fecha en la que Vertex le notifique sobre la venta. Una vez recibida la oferta de RLH, Vertex, podrá abrir el proceso de venta a terceros y podrá recibir ofertas dentro de los 60 días hábiles siguientes a la fecha en la que haya recibido la oferta de RLH.

Una vez concluido el periodo de ofrecimiento a terceros, Vertex le informará a RLH si recibió una mejor oferta de algún tercero. En caso de recibir una mejor oferta de terceros, RLH tendrá el derecho para, dentro de un

plazo de 5 días hábiles, igualarla o a presentar una propuesta que sea equivalente a una tasa interna de retorno para Vertex del 18% (para el periodo entre el 15 de mayo de 2013 y la fecha en la que Vertex reciba el pago correspondiente). En caso que la primera oferta de RLH o la oferta subsecuente de RLH (i) sea igualmente favorable que la oferta del tercero, o (ii) represente una tasa interna de retorno para Vertex del 18% (para el periodo entre el 15 de mayo de 2013 y la fecha en la que Vertex reciba el pago correspondiente), RLH tendrá la obligación de adquirir la participación de Vertex en Inalmex y Vertex estará obligado a vender su participación en Inalmex.

Si la oferta inicial o subsecuente de RLH es menor a la del tercero o no es equivalente a una tasa interna de retorno para Vertex del 18% (para el periodo entre el 15 de mayo de 2013 y la fecha en la que Vertex reciba el pago correspondiente), RLH y Vertex tendrán la obligación de vender el Hotel Four Seasons al tercero que haya entregado la mejor oferta en un plazo de 120 días naturales.

Si RLH no presenta una primera oferta, Vertex tendrá el derecho de vender el Hotel Four Seasons dentro de los 150 días naturales siguientes a la fecha en la que hubiera notificado inicialmente a RLH sobre la venta.

En caso de venta del Hotel Four Seasons a un tercero, Vertex tendrá derecho a recibir el menor de (i) una cantidad equivalente a la tasa interna de retorno de 18%, o (ii) la suma de (1) una cantidad equivalente al valor de suscripción inicial de las acciones en Inalmex de Vertex, más (2) cualesquiera dividendos preferentes pendientes de pago a favor de Vertex, más (3) el 12% de los ingresos netos derivados de la venta del Hotel Four Seasons.

El Hotel Four Seasons cuenta con 6,596 metros cuadrados de terreno y 1,200 metros cuadrados de construcción.

Hotel O&OM

Mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 2016, RLH celebró el Contrato de Compraventa OOM con el fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa, en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno OOM.

En términos del Contrato de Compraventa OOM, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur consistente en que el Terreno OOM cuente con la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo acceso y vialidades hasta el Terreno OOM, luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del Hotel O&OM, a más tardar el 19 de octubre de 2017, Actur deberá pagar a RLH, por concepto de pena convencional, una cantidad igual a 1.5 veces los costos y gastos de las obras no ejecutadas, con un límite máximo de EUA\$6.9 millones.

El precio de compra pactado en el Contrato de Compraventa OOM es la cantidad de \$249,014,002.00. Asimismo, se acordó cubrir una cantidad equivalente a las inversiones realizadas por Actur, directa o indirectamente, en el Terreno OOM que asciende a EUA\$5'132,364 (el tipo de cambio que se utilizó para calcular este monto en Pesos fue el de la fecha en que se realizó el pago de cada uno de dichos gastos. Como resultado de ese ejercicio, la cantidad total (incluyendo el Impuesto al Valor Agregado correspondiente) en Pesos asciende a \$81'368,389.00).

Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa OOM se generó una cuenta por cobrar a favor de Nayarasa, como fideicomisario del Fideicomiso 1058, misma que fue transmitida, mediante diversos actos, a favor de Actur. Con fecha 27 de junio de 2016, mediante asamblea general de accionistas de la Emisora y con la anuencia de la totalidad de los accionistas de la misma, Actur suscribió un aumento del capital social de la Emisora por un monto equivalente a la cuenta por cobrar generada por la celebración del Contrato de Compraventa OOM. Dicha suscripción fue pagada por Actur mediante la aportación a la Emisora de la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa OOM, extinguiéndose de esta manera la obligación de pago derivada del Contrato de Compraventa OOM, a cargo de RLH.

Asimismo, Nayarasa y Actur se obligaron solidariamente a cumplir con, o hacer que se cumplan, las obligaciones consistentes en que Nayarasa (i) ceda a favor de RLH los Contratos Kerzner, a más tardar el 31 de diciembre de 2016, y (ii) transmita y ceda a favor de RLH todos los permisos, autorizaciones y licencias necesarias

para la construcción y operación del Hotel O&OM, a más tardar el 31 de marzo de 2017. La cesión de los Contratos Kerzner ya se completó.

El Contrato de Compraventa OOM fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Emisora, incluyendo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la asamblea de accionistas.

El Terreno OOM podrá ser transferido en el futuro a cualquiera de las subsidiarias, directas o indirectas, de la Emisora.

Hotel Rosewood Mandarin

Mediante escritura pública de fecha 11 de noviembre de 2016, RLH celebró el Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin con el fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa como fideicomisario en primer lugar, en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno Rosewood Mandarin. El Terreno Rosewood Mandarin es de aproximadamente 21.5 hectáreas y se encuentra ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico conocido como “Mandarina”.

El Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Emisora, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración. El Terreno Rosewood Mandarin podrá ser transferido en el futuro a cualquiera de las subsidiarias, directas o indirectas, de la Emisora.

El precio de compra del Terreno Rosewood Mandarin fue la cantidad de \$465'324,671.52.

Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin se generó una cuenta por cobrar respecto del pago del precio a favor de Nayarasa, como fideicomisario del Fideicomiso 1058, y a cargo de RLH, como comprador. Dicha cuenta por cobrar fue transmitida por Nayarasa, mediante diversos actos, a favor de Actur. Con fecha 15 de noviembre de 2016, en asamblea de accionistas, RLH aprobó un aumento de capital. En ejercicio parcial de su derecho de suscripción, Actur suscribió parte de dicho aumento. Actur pagó parte del aumento de capital suscrito con la cuenta por cobrar y otra parte en efectivo. Al pagar con la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, la obligación de pago del precio a cargo de RLH en términos del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, se extinguió por confusión.

En términos del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, Actur asumió ciertas obligaciones frente a RLH que incluyen que el Terreno Rosewood Mandarin cuente con la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo acceso y vialidades hasta el Terreno Rosewood Mandarin, luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin, a más tardar el 31 de octubre de 2018. En caso de incumplimiento de estas obligaciones, Actur deberá pagar a RLH, por concepto de pena convencional, una cantidad igual a 1.5 veces el costo de construcción de dicha infraestructura.

Asimismo, y en virtud de la celebración del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, Nayarasa, RLH, Actur y Rosewood celebraron ciertos convenios de cesión en términos de los cuales RLH adquirió la totalidad de los derechos y obligaciones derivados de contratos de operación del Hotel Rosewood Mandarin, los cuales establecen los términos y condiciones de la asesoría y administración (en construcción y mantenimiento) del hotel bajo la marca Rosewood en el Terreno Rosewood Mandarin.

El Terreno Rosewood Mandarin podrá ser transferido en el futuro a cualquiera de las subsidiarias, directas o indirectas, de la Emisora.

El Hotel Rosewood Mandarin será la quinta propiedad de Rosewood en México y los clientes del mismo podrán escoger entre 3 bares y restaurantes, incluyendo un restaurante de especialidades, un sunset bar, así como también opciones más formales como restaurante de alberca y club de playa.

Proyecto Mayakoba

El complejo denominado “Mayakoba” está ubicado en la Riviera Maya, en el Estado de Quintana Roo, a 8 kilómetros de Playa del Carmen. La primera fase de “Mayakoba” cuenta con cuatro complejos hoteleros de lujo así como con campo de golf y desarrollos residenciales con marca hotelera. El complejo “Mayakoba” se caracteriza por apoyarse en las comunidades locales así como en la protección al medio ambiente. Su calidad ha sido reconocida internacionalmente, habiendo contribuido OHL a la protección y conservación del medio ambiente con la recuperación del manglar, para el que se ha construido un sistema lagunar de canales artificiales navegables de 25 hectáreas de superficie y 13 kilómetros de longitud, lo que le convierte en una de las mejores estructuras forestales y de calidad ambiental de esta naturaleza en la Riviera Maya mexicana. La recuperación de éste y otros ecosistemas ha convertido a “Mayakoba” en un exponente de sostenibilidad a nivel mundial, al convertirse en hábitat natural de cerca de 200 especies entre aves, peces, reptiles, crustáceos y moluscos frente a las 70 que existían antes de las adecuaciones. Su primera fase fue iniciada en 1998 con una extensión de 250 hectáreas y es la que se encuentra entre la costa y la carretera federal. Esta primera fase incluye el Proyecto Mayakoba. El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba fue anfitrión del primer evento PGA Tour celebrado fuera de Estados Unidos y Canadá. La segunda fase del proyecto conocida como “Ciudad Mayakoba” se encuentra en fase de inicio y se ubica al otro lado de la carretera federal. “Ciudad Mayakoba” contempla el desarrollo de viviendas enfocadas al mercado de primeras viviendas y no es materia del Contrato de Compraventa Mayakoba.



- (1) Incluyendo el campo de golf.
(2) Todas las zonas de manglares suman 60 has. y están protegidas.

OHL es una sociedad subsidiaria de Obrascón Huarte Lain, S.A., grupo internacional que desarrolla su actividad en los sectores de construcción, concesiones, de infraestructuras de transporte, desarrollo y gestión de plantas industriales y desarrollos turísticos, con más de 100 años de experiencia y con presencia en más de 30 países de cinco continentes. Obrascón Huarte Lain, S.A. es una sociedad española que cotiza en la Bolsa de Madrid. La empresa está compuesta por 3 divisiones: i) Concesiones: desarrollo de infraestructura de transporte, ii) Construcción e ingeniería: construcción global de proyectos marítimos, hospitales y ferrocarriles, y también ofrece servicios de ingeniería y construcción de plantas industriales, y, iii) Desarrollos: proyectos en el sector turístico-hotelero.

En el segmento de desarrollo, OHL era propietaria, de manera indirecta a través de sus subsidiarias, de la mayoría de las acciones de las sociedades propietarias de los activos del Proyecto Mayakoba. OHL también ostenta una participación en el proyecto de Canalejas y en el proyecto de reconversión de la *Old War Office* en Londres.

Con fecha 20 de diciembre de 2016, la Emisora llegó a un acuerdo con OHL, con la finalidad de adquirir una participación en las sociedades tenedoras de los hoteles y las sociedades que prestan servicios, ambas con

respecto al Proyecto Mayakoba, a través de la adquisición de las Acciones OHL mediante la celebración del Contrato de Compraventa Mayakoba. Este acuerdo implica que:

- (a) RLH adquirirá de manera directa un número de acciones íntegramente suscritas y pagadas y libres de gravamen, que, representen entre el 56.77% y el 89.05% del capital social de OHL México, de tal forma que RLH adquirirá una participación indirecta de entre el 51% y el 80% en (a) cada una de las siguientes sociedades: Islas de Mayakoba, S.A. de C.V.; Islas de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V.; y Desarrollos RBK en la Riviera, S.A. de C.V.; y (b) las siguientes sociedades: Lagunas de Mayakoba, S.A. de C.V., Operadora Mayakoba, S.A. de C.V.; Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., y Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V.; y
- (b) RLH adquirirá de manera directa un número de acciones íntegramente suscritas y pagadas y libres de gravamen que representen el 85% del capital social en Tenedora MKB, de tal forma que adquiera una participación indirecta en (a) las siguientes sociedades: del 85% en Aqua Mayakoba, S.A. de C.V.; del 51% en Mayakoba Thai, S.A. de C.V.; y del 51% en Lotes 3 Servicios, S.A. de C.V.; (b) las siguientes sociedades: del 51% en Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V.; de 51% en HH1 Servicios, S. de R.L. de C.V. y 85% en Controladora Hoyo 1, S.A. de C.V.; y (c) en las siguientes sociedades: del 51% en Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. y del 51% en Golf de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V.

RLH tiene la opción de aumentar su participación en el Hotel Fairmont Mayakoba y el Hotel Rosewood Mayakoba para alcanzar hasta el 80%, hasta el 31 de diciembre de 2017, al mismo precio al que adquirió el 51% de participación. Asimismo, RLH tiene la obligación de aumentar su participación en los dos hoteles mencionados del 51% al 80% de forma proporcional y lineal al importe de fondos levantados (capital emitido) hasta el 31 de diciembre de 2017 entre EUA\$95 y EUA\$255 millones.

Asimismo, después de 4 años contados a partir de la fecha del cierre de la adquisición del 51%, RLH tendrá la opción de adquirir hasta el 100% de la participación (directa e indirecta) de OHL en dichos activos, considerando que existen otros minoritarios que no guardan relación directa o indirecta con OHL. El precio al que, en su caso, se adquiriría el porcentaje en exceso del 80% o el 51% según corresponda, que fuere propiedad de OHL en ese momento, se determinará con base en una tasa de capitalización (*cap rate*) del 8.89%, calculada sobre el NOI ajustado de cada uno de los hoteles correspondiente a los 12 meses anteriores al tercer aniversario de la adquisición del 51%, en el caso del Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba y el Hotel Andaz Mayakoba, y del cuarto aniversario, en el caso de Hotel Banyan Tree Mayakoba.

Asimismo, OHL y la Emisora, a la fecha de celebración del Contrato de Compraventa Mayakoba, también suscribieron un contrato de accionistas en virtud del cual se establecieron los términos y condiciones conforme a los cuales se tomarán decisiones en cada una de las sociedades adquiridas en términos del Contrato de Compraventa Mayakoba. Asimismo, en dicho contrato se establecieron ciertas restricciones a la transmisión de las acciones que cada uno de los accionistas tendrá en las sociedades materia de la adquisición, tales como periodos de permanencia (*lock-up periods*), opciones de venta (*put*) y opciones de compra (*call*), derecho de venta por arrastre (*drag along*) y derechos de venta por adhesión (*tag along*).

Descripción del negocio

A la fecha del presente Prospecto, los activos de la Emisora son el Hotel Four Seasons, el Terreno OOM, el Terreno Rosewood Mandarin y, derivado de la celebración del Contrato de Compraventa Mayakoba, se integrarán al portafolio de la Emisora los activos del Proyecto Mayakoba, una vez cumplidas las demás condiciones descritas en el Anexo 9 del presente Prospecto.

El Hotel Four Seasons de la Ciudad de México es un hotel de lujo con 240 habitaciones, de las cuales 40 son suites, ubicado en la Ciudad de México sobre la avenida Paseo de la Reforma. El Hotel Four Seasons cuenta con amenidades que incluyen dos restaurantes y un bar, gimnasio, spa, alberca exterior, jacuzzi exterior, centro de convenciones, centro de negocios y una pastelería.

En virtud de la celebración del Contrato de Compraventa OOM, la Emisora adquirió el Terreno OOM de aproximadamente 33 hectáreas ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico de 265 hectáreas llamado

“Mandarina” que es propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y través del Fideicomiso 1058. El proyecto “Mandarina” se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de los hoteles Four Seasons y St. Regis de Punta Mita, y a 40 minutos del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta. El precio de compra del Terreno OOM fue la cantidad de \$249,014,002.00. Asimismo, se acordó cubrir una cantidad equivalente a las inversiones realizadas por Actur, directa o indirectamente, en el Terreno OOM que ascienden a EUA\$5’132,364 (el tipo de cambio que se utilizó para calcular este monto en Pesos fue el de la fecha en que se realizó el pago de cada uno de dichos gastos. Como resultado de ese ejercicio, la cantidad total (incluyendo el Impuesto al Valor Agregado correspondiente) en Pesos asciende a \$81’368,389.00.

Asimismo, con fecha 27 de junio de 2016, Nayarasa, RLH, Actur y Kerzner celebraron ciertos convenios de cesión en términos de los cuales RLH adquirió la totalidad de los derechos y obligaciones derivados de los Contratos Kerzner.

En virtud de la celebración del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, la Emisora adquirió el Terreno Rosewood Mandarin de aproximadamente 21.5 hectáreas, ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico conocido como “Mandarina”. El precio de compra del Terreno Rosewood Mandarin fue la cantidad de \$465’324,671.52.

Asimismo, Nayarasa, RLH, Actur y Rosewood celebraron ciertos convenios de cesión en términos de los cuales RLH adquirió la totalidad de los derechos y obligaciones derivados de los Contratos Rosewood.

Con fecha 19 de octubre de 2015 la Emisora celebró el Contrato Residencial en virtud del cual las partes del mismo se obligaron a celebrar un contrato definitivo por el cual el fiduciario del Fideicomiso 1058 que es el propietario de lotes de terreno ubicados en el Proyecto One & Only Mandarin le otorgará a la Emisora, o sus subsidiarias, una opción para comercializar y desarrollar varias unidades privativas, propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y a través del Fideicomiso 1058, a ser creadas dentro del mismo Proyecto One & Only Mandarin, en donde se podrán construir, aproximadamente, 20 unidades residenciales. A la fecha de este Prospecto ya se han firmado acuerdos de intención de compra con depósitos en firme respecto de 6 residencias con la marca “One&Only”. La formalización de las compraventas espera realizarse en los próximos meses.

Actur le otorgó a la Emisora un derecho de preferencia a ser ejercido durante un plazo de 7 años contados a partir del 16 de octubre de 2015, en virtud del cual la Emisora tendrá el derecho de preferencia para el desarrollo y/o adquisición de hoteles y/o lotes hoteleros en los proyectos ubicados en los Estados de Jalisco y Nayarit, conocidos como “Xala” y “Mandarina” que son propiedad de Actur. Asimismo, Actur se obligó frente a la Emisora a llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios para que sus subsidiarias, afiliadas o todos aquellos propietarios de los proyectos “Xala” y “Mandarina”, le otorguen a la Emisora el derecho de preferencia descrito. Para el ejercicio del derecho de preferencia y en el caso de que Actur decida no desarrollar por sí mismo alguno de los lotes hoteleros en los proyectos “Xala” y “Mandarina”, Actur deberá ofrecerle primero a la Emisora la posibilidad de adquirir los lotes hoteleros y hoteles ya desarrollados ubicados dentro de los proyectos “Xala” y “Mandarina”. Por su parte, la Emisora deberá hacer una oferta formal por escrito para la adquisición y/o desarrollo de los lotes y/o hoteles ya desarrollados correspondientes dirigida a Actur con base en el derecho de preferencia que tiene para adquirirlos, en un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la fecha en que reciba la oferta por parte de Actur. Recibida la oferta de la Emisora, Actur tendrá derecho de aceptar o no la oferta, manifestándole a la Emisora su decisión por escrito en un plazo de 10 días hábiles. En caso de que Actur acepte la oferta de la Emisora, esta última estará obligada a efectuar el pago por la adquisición de los lotes correspondientes en efectivo y dentro de un plazo de 180 días naturales contados a partir de la fecha en la que Actur acepte la oferta de la Emisora. En caso de falta de pago dentro del plazo antes señalado, la Emisora no será responsable frente a Actur por daños y perjuicios y la única consecuencia para la Emisora será que esta última pierda su derecho de preferencia respecto del lote hotelero correspondiente. Asimismo, en caso de que Actur no acepte la oferta de la Emisora, tendrá el derecho para ofrecer los lotes y/u hoteles correspondientes al mercado en general sin tener obligación de ofrecérselo nuevamente a la Emisora. De igual forma, Actur renunció frente a la Emisora a invertir en cualquier otro proyecto hotelero salvo por los proyectos “Xala” y “Mandarina”. El contrato descrito en este párrafo se dará por terminado en caso que Actur deje de ser propietario del 10% o más de las acciones representativas del capital social de la Emisora.

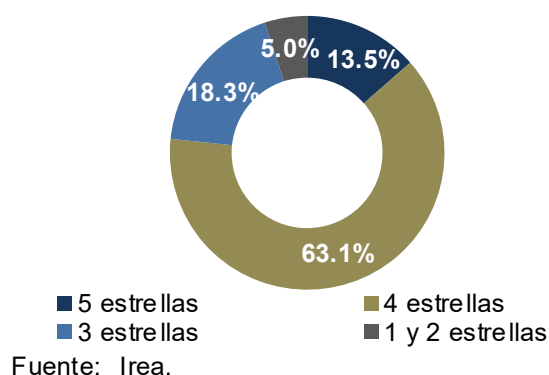
Asimismo, OHL y la Emisora, a la fecha de celebración del Contrato de Compraventa Mayakoba, también suscribieron un contrato de accionistas en virtud del cual se establecieron los términos y condiciones conforme a los cuales se tomarán decisiones en cada una de las sociedades adquiridas en términos del Contrato de Compraventa Mayakoba. Asimismo, en dicho contrato se establecieron ciertas restricciones a la transmisión de las acciones que cada uno de los accionistas tendrá en las sociedades materia de la adquisición, tales como periodos de permanencia (*lock-up periods*), opciones de venta (*put*) y opciones de compra (*call*), derecho de venta por arrastre (*drag along*) y derechos de venta por adhesión (*tag along*).

Actividad principal

RLH Properties es una sociedad que está enfocada en la adquisición y desarrollo de activos hoteleros de ciudad y playa dentro del segmento alto de hoteles ubicados en los principales centros urbanos y en los principales destinos turísticos de México y el Caribe, así como en otras regiones o países, en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar, con distintas barreras de entrada, o bien que presentan poca oferta relativa a la demanda actual y potencial. El segmento alto de hoteles se refiere a aquellos hoteles con una ubicación difícil de replicar o con distintivo AAA, operados por marcas reconocidas mundialmente. La Emisora cuenta con un modelo de negocio flexible que busca la inversión en activos hoteleros operados por distintas marcas hoteleras de prestigio internacional.

También es posible que RLH busque realizar inversiones en España y Estados Unidos. Según información interna de la Compañía, existe una baja penetración de las marcas hoteleras internacionales en España y la estructura de propiedad de los hoteles en España está fragmentada y atomizada con una baja presencia de las cadenas hoteleras en comparación con hoteles independientes. Igualmente, existe una baja penetración de las marcas internacionales, pues únicamente el 68.1% del portfolio hotelero es operado por marcas internacionales según datos de Irea Corporate Finance, S.L. Lo anterior unido al interés de las marcas hoteleras internacionales por tener mayor presencia en el mercado hotelero español, particularmente en el segmento de lujo, y el potencial de compra y reposicionamiento de edificios, hacen de España un mercado atractivo para la inversión. De igual forma, en varias ciudades españolas, particularmente en Madrid, existe la misma demanda o mayor de hoteles de ocio y de negocios que en otras ciudades europeas, pero una oferta de hoteles de lujo muy limitada. Según datos de Irea Corporate Finance, S.L., en 2015 existió poca presencia de hoteles de 5 estrellas en Madrid:

Oferta hotelera en Madrid 2015



Lo anterior se podría traducir en oportunidades de inversión en España para la Compañía.

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

Adicionalmente a la adquisición de activos hoteleros, el plan de negocio contempla el desarrollo y construcción 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 tengan un plazo de 18 a 30 meses para empezar a operar con marcas de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento.

En los distintos proyectos hoteleros que adquiera y/o desarrolle la Emisora, es posible que se considere el desarrollo de distintos productos inmobiliarios relacionados a 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).

Debido a su estrategia de negocio, la Emisora busca implementar las siguientes estrategias:

- 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.
- Reposicionamiento de sus activos a través de cambios en la estrategia comercial enfocándose en buscar que los hoteles ocupen los lugares más distintivos dentro de su segmento de negocios respectivo.
- *Re-branding* de los activos a través de la implementación de una estrategia comercial y de mercadotecnia que permita implementar nuevos operadores con marcas que se adapten al posicionamiento requerido dentro del segmento de negocios en el que se compita. Este proceso considera, entre otros, los siguientes pasos: i) definir la estrategia, ii) encontrar el operador adecuado para el hotel, iii) darle la imagen deseada que vaya de acuerdo a la marca del operador, iv) mejorar ingresos y ocupación, así como buscar eficiencias en costos, y v) reposicionarse en la mente y preferencias del consumidor.
- 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 de los hoteles, entre otros).
- Mejora 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.
- Seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado a los hoteles.
- Desarrollo del segmento residencial bajo la marca de los operadores.

Actur

Actur es una plataforma de inversión institucional creada en el año 2007 que se dedica al desarrollo y a la adquisición de activos inmobiliarios enfocados al turismo en México con activos con un valor de aproximadamente EUA\$420 millones y con una vida de 8 años.

El portafolio de Actur incluye, además de su interés en la Emisora, dos terrenos: (i) Xala, terreno de alrededor de 1,268 hectáreas ubicado en la Costa Alegre (Estado de Jalisco) que se espera que sea objeto de un desarrollo turístico de lujo y (ii) Mandarina, terreno de alrededor de 265 hectáreas ubicado en la Riviera Nayarit, Estado de Nayarit que también se espera que sea objeto de un desarrollo turístico de lujo. En el desarrollo “Mandarina” se ubican el Terreno OOM y el Terreno Rosewood Mandarina. Actur se encargará de desarrollar la infraestructura de estos proyectos turísticos. En caso de no llevar a cabo el desarrollo de manera directa, Actur ofrecerá a la Emisora, en primer lugar y durante un plazo de 7 años, el derecho para adquirir y desarrollar los proyectos hoteleros “Xala” y “Mandarina”.

Los principales inversionistas indirectos de Actur son dos fondos de Goldman Sachs, TPG Axon, el Fondo Nacional de Infraestructura de México, el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco y el Equipo de Gestión. Actur es un fondo que tiene una duración contractual de hasta 10 años (a partir de enero del 2012) donde los primeros 4 años representan el periodo de inversión y los restantes representan el periodo de desinversión.

Esta plataforma de inversión cuenta con un gobierno corporativo que incluye un consejo de administración con miembros independientes así como un comité de asesoría de portafolio. Dicha sociedad cuenta con un equipo interno de desarrollo formado por ingenieros y profesionales con experiencia en diferentes ramas de la industria de desarrollo de proyectos turísticos del segmento alto. Actur es administrada externamente por BK Partners.

BK Partners

BK Partners es un grupo de gestión de inversiones y asesoría que actualmente gestiona tres fondos en diferentes industrias: turismo/bienes raíces, energía verde y cemento. Fue fundada en 2010 por Allen Sangines-Krause y los hermanos Juan Cristóbal y Jerónimo Bremer Villaseñor. A la fecha del presente Prospecto, BK Partners asesora a vehículos de inversión con activos con un valor de alrededor de EUA\$550 millones. BK Partners se creó con el objetivo de buscar oportunidades en diferentes sectores con alto potencial de crecimiento.

BK Partners cuenta con la participación de un equipo multidisciplinario de ejecutivos con más de 170 años de experiencia combinada y con una trayectoria en el manejo de vehículos de inversión. Adicionalmente BK Partners cuenta con el respaldo de inversionistas institucionales tanto nacionales como internacionales con una participación activa dentro de la organización.

La mayoría de los miembros del equipo de BK Partners han trabajado en Actur y/o BK Partners por al menos 3 años y cuentan con experiencia y trayectoria en adquisición y desarrollo de hoteles (+ 30 transacciones por un monto de +EUA\$5,400 millones), desarrollo de tierra (+EUA\$300 millones en inversión), estructuración financiera, así como gestión de activos.

Criterios de inversión

Los criterios generales, tanto para adquisición de hoteles en operación como para desarrollo de hoteles, son los siguientes:

- Activos cuya mayoría de ingresos estén denominados en Dólares y con gastos de operación mayoritarios que estén denominados en Pesos.
- Activos localizados en ubicaciones privilegiadas (AAA) que sean difíciles de replicar en las principales ciudades y los principales destinos turísticos de México y el Caribe. La Emisora podrá realizar inversiones en otras zonas sujeto a que (i) dichas inversiones no representen más del 30% de sus propiedades totales, y (ii) obtenga el consentimiento previo de su Consejo de Administración.

- Hoteles operados o a ser operados por marcas hoteleras de prestigio internacional y exitosa trayectoria bajo régimen de administración o arrendamiento.
- Activos ubicados en destinos con alto crecimiento de demanda y competencia limitada, lo que implica altas tarifas promedio diarias y, también, altas barreras de entrada para los competidores.

Los criterios de inversión de la Emisora para la adquisición de hoteles en operación son los siguientes:

- Hoteles en operación con potencial de reposicionamiento, por ejemplo, a través de renovaciones.
- Hoteles en operación con posibilidad de cambiar de operadores para mejorar su desempeño operativo (“*re-branding*”).
- Hoteles en operación con posibilidad de generar eficiencias en su desempeño operativo a través de una administración activa conjuntamente con el operador.
- Hoteles en operación con posibilidad de expandirse.

Los criterios de inversión de la Emisora para el desarrollo de hoteles son los siguientes:

- Proyectos en la última etapa de desarrollo, con todos los permisos ambientales y contratos de operación firmados con operadores de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento.
- Proyectos que estén, aproximadamente, de 18 a 30 meses de comenzar a operar. En este sentido, si se toman en cuenta todas las etapas de un proyecto, desde la identificación del terreno hasta la construcción, la estrategia de la Emisora se concentra en esta última fase (o en la fase final de la tercera) ya que es la que presenta el menor riesgo de todas las etapas. A continuación, se presentan las diferentes actividades que se presentan en el desarrollo de hoteles por fase y riesgo:
 - **Fase 1:** selección del terreno (nivel de riesgo alto): esta fase incluye identificar el terreno adecuado, lo cual requiere una dedicación considerable de tiempo y recursos. También requiere una negociación con el propietario para el desarrollo de un nuevo proyecto. La evaluación pertinente del terreno garantizará que el proyecto sea planificado adecuadamente, adoptando el enfoque correcto para el desarrollo. Esta fase generalmente contempla un periodo de 3 a 6 meses.
 - **Fase 2:** obtención de permisos y licencias (nivel de riesgo alto): dado que pocos terrenos pueden ser desarrollados sin autorización del gobierno local o federal, esto puede implicar una evaluación detallada dependiendo de la sensibilidad y complejidad del terreno. Se requiere de un arduo trabajo para negociar con las autoridades correspondientes para la obtención de los permisos y licencias necesarias para iniciar desarrollo. Esta fase generalmente contempla un periodo de 36 meses.
 - **Fase 3:** plan de negocio y proyecto (nivel de riesgo medio): en esta fase se desarrolla la propuesta, su enfoque y objetivo, tomando en cuenta los alcances, costos y utilidades. Generalmente se elige y se firma con la cadena hotelera operadora y se identifican las fuentes de financiamiento para el desarrollo (recursos propios, préstamos, entre otros) y se realizan el diseño, ingeniería, estudios, planeación de obra, procesos de construcción y obtención de recursos. Esta fase generalmente contempla un periodo de 12 a 24 meses y RLH ya se involucraría en esta fase.
 - **Fase 4:** construcción y apertura (nivel de riesgo medio/bajo): en esta fase se realiza la construcción del desarrollo hotelero de acuerdo al diseño, lineamientos y planeación definida. La construcción se licita a empresas terceras con amplia experiencia en el sector con un

seguimiento y monitoreo detallado por parte de RLH. Adicionalmente se incluye en esta fase toda acción encaminada a la apertura y comercialización del hotel. Esta fase generalmente contempla un periodo de entre 18 a 30 meses.

En ambos casos la Emisora podrá invertir en y/o desarrollar productos residenciales con marca de operadores hoteleros, operados por cadenas de renombre internacional.

La Emisora podría invertir en otros productos inmobiliarios tales como oficinas, comerciales, y residenciales únicamente en caso de tratarse de proyectos de usos mixtos que cuenten con un componente hotelero que represente parte significativa de la inversión. En el caso de los productos residenciales, sólo se comercializarán en productos que estén relacionados a la marca de alguna cadena hotelera.

El objetivo de la Emisora es contar con un portafolio balanceado entre activos en desarrollo y activos en operación en ciudad y playa.

Las inversiones de la Emisora en proyectos podrán realizarse a través de activos individuales o de portafolios de activos (ya sea mediante la adquisición de inmuebles directamente o de vehículos propietarios de los inmuebles). Asimismo, las inversiones podrán ser minoritarias, siempre que la Emisora pueda ejercer una influencia significativa, mayoritarias o una mezcla de ambas, pudiendo incluso otorgar garantías con los mismos proyectos que se adquieran. Finalmente, también se contemplarán inversiones híbridas en deuda mezzanine, *junior* o *senior* en sociedades inmobiliarias hoteleras o bien con garantías inmobiliarias hoteleras.

Apalancamiento

Según las políticas internas de la Emisora, el apalancamiento (deuda total/activos) no podrá ser mayor al 65% de (i) la inversión total en el desarrollo incluyendo el valor del terreno y los costos financieros y de asesores para el caso de los activos en desarrollo (*loan to cost*), y (ii) del valor de los activos para el caso de los hoteles en operación (*loan to value*). Por otra parte el apalancamiento consolidado de la Emisora no podrá superar el 65% de la suma de la inversión total en el desarrollo, incluyendo el valor del terreno, y del valor de los activos en operación de la Emisora. Para el caso del Hotel O&OM, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno OOM y se buscará obtener financiamiento en Dólares. Para el caso del Hotel Rosewood Mandarin, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno Rosewood Mandarin y se buscará obtener financiamiento en Dólares. Asimismo, dichos financiamientos serán objeto de aprobación por parte del Consejo de Administración de la Emisora. Por otro lado, se espera contratar créditos a largo plazo en monedas que coincidan con los ingresos de los activos, preferentemente a tasa fija o con coberturas.

Política de valuación

La Emisora solicitará una valuación anual de sus activos anualmente a un valuador independiente de prestigio internacional siguiendo las normas del “Royal Institution of Chartered Surveyors”.

La Emisora podrá preparar reportes de NAV. El valor neto de los activos se calculará restando la deuda neta al valor de los activos y el resultado se ajustará por la participación de la Emisora en dichos activos.

Política de uso de cantidades líquidas

La Emisora invertirá los recursos líquidos que tenga hasta que se requieran para invertir en oportunidades específicas, en instrumentos bancarios de corto plazo incluyendo depósitos bancarios, y otros instrumentos financieros de bajo riesgo.

Estacionalidad

La estacionalidad en la industria hotelera varía dependiendo del tipo de hotel y de su ubicación. En el caso del Hotel Four Seasons y en general en los hoteles de negocio que se encuentran en ciudad, los meses de demanda alta coinciden con los meses de la temporada laboral. En el caso de hoteles de playa enfocados en turistas

americanos y canadienses, como lo sería el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin y los Hoteles Mayakoba, la demanda incrementa durante los meses de diciembre, enero, febrero, marzo y abril debido a periodos vacacionales y de invierno en esos países.

Cambio climático

Ver las secciones “Factores de riesgo - Los desastres naturales y las condiciones climáticas severas pueden incrementar el costo o retrasar la conclusión de la construcción del Hotel O&OM, del Hotel Rosewood Mandarin u otros proyectos de desarrollo y disminuir la demanda de nuestros inmuebles en las áreas afectadas, incluyendo la demanda del Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba” y “La Emisora – Desempeño ambiental” para una descripción de los riesgos o efectos que el cambio climático puede tener sobre el negocio de la Emisora y de las consecuencias potenciales indirectas sobre las tendencias de mercado a las que se puede enfrentar la Emisora derivadas del cambio climático.

Canales de distribución

La Emisora es y será dueña de los activos hoteleros que adquiera y/o desarrolle, pero no operará los mismos, las cadenas hoteleras serán las encargadas de operar dichos activos. En ese sentido las cadenas hoteleras son quienes se encargan de originar las ventas y de hacer la promoción de los hoteles.

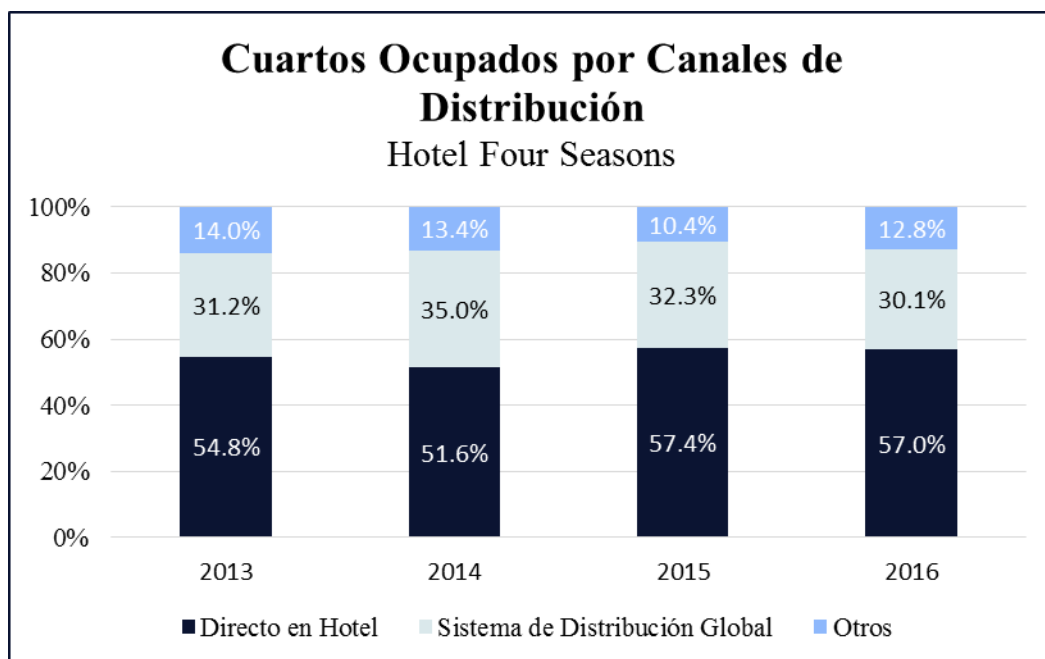
Los principales canales de distribución de las cadenas hoteleras internacionales son los siguientes:

- agencias de viajes;
- agencias de viajes electrónicas;
- sistemas de reservaciones centralizados de las cadenas hoteleras; y
- páginas de internet de los hoteles.

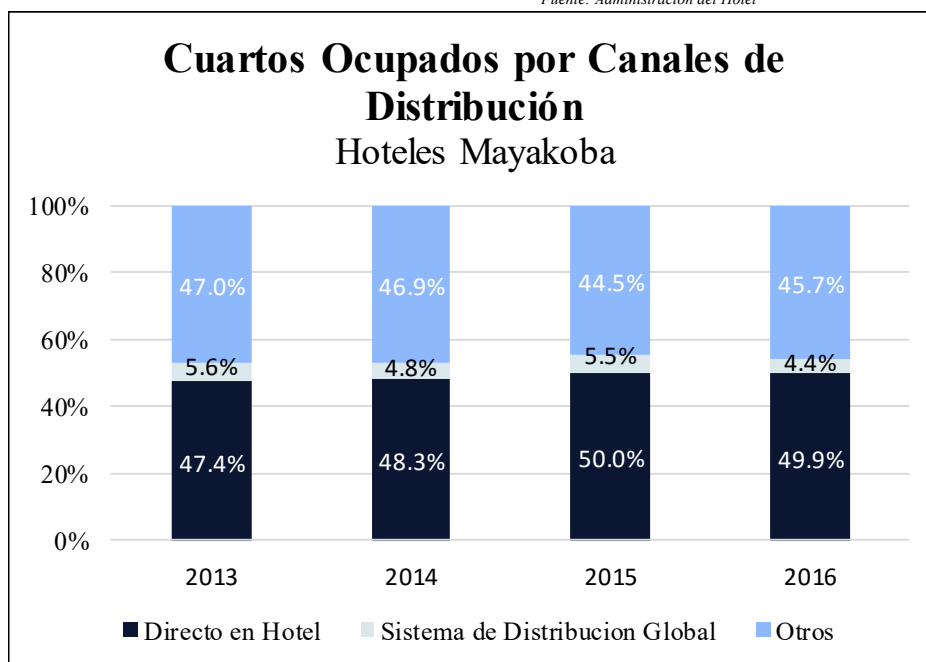
Las cadenas hoteleras cuentan con los siguientes segmentos de clientes que se generan a través de los distintos canales:

- *Clientes directos.*- Estos clientes son los que mayor tarifa pagan ya que no cuentan con convenios especiales. Este tipo de clientes normalmente llega a los hoteles a través de agencias de viajes, agencias de viajes electrónicas, sistema de reservaciones de las cadenas hoteleras o de sus páginas de Internet.
- *Cuentas corporativas.*- Este tipo de clientes tiene acceso a tarifas negociadas que normalmente tienen un mínimo de volumen de noches anuales. Para acceder a tarifas preferenciales existen los siguientes acuerdos:
 - Convenios con hoteles: este tipo de convenios se celebran con los distintos hoteles de manera individual.
 - Convenios globales: este tipo de convenios se celebran con las oficinas globales de las marcas hoteleras y por lo tanto aplican para distintos hoteles operados por la misma cadena.
- *Grupos.*- Definido por la industria como la reserva de un mínimo de 10 habitaciones para una misma noche que da como resultado la obtención de descuentos de grupo.
- *Mayorista.*- Definido como operadores turísticos nacionales e internacionales que organizan paquetes promocionales, combinando otros servicios complementarios como aerolíneas, transporte y otros servicios, y ofreciendo así tarifas más convenientes.

A continuación se describe la distribución histórica de los canales de distribución del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba:

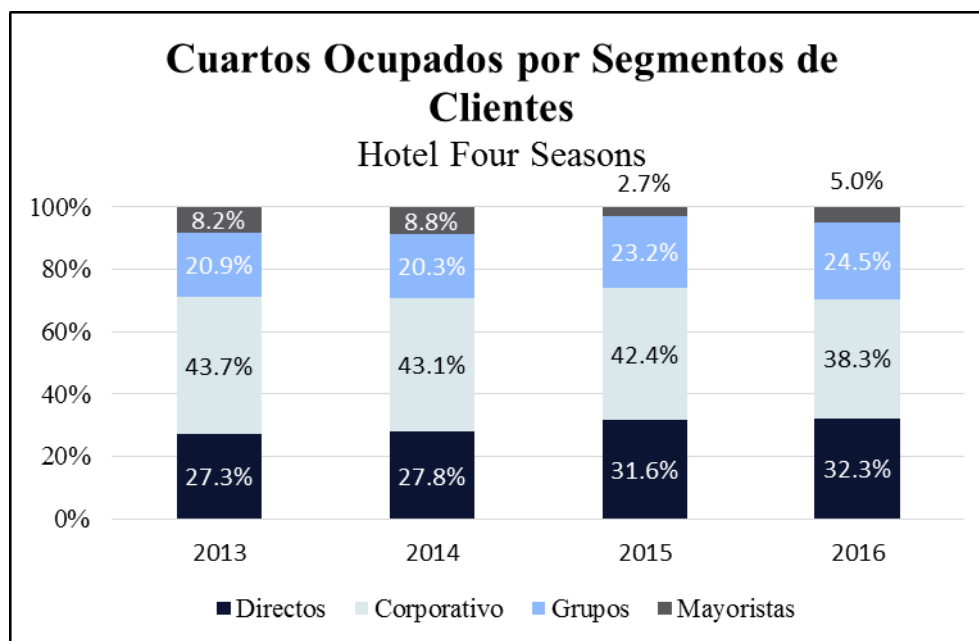


Fuente: Administración del Hotel

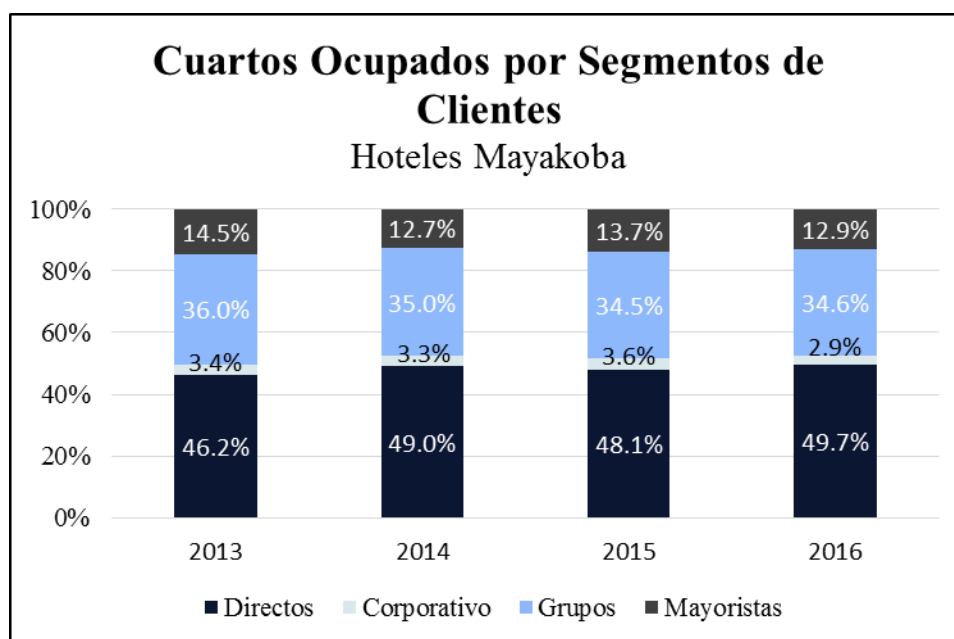


Fuente: Administración del Hotel

La siguiente tabla describe la distribución histórica de los distintos segmentos de clientes del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba (el segmento de “Transitorio” se refiere a todos los conceptos salvo por el de “Grupos”):

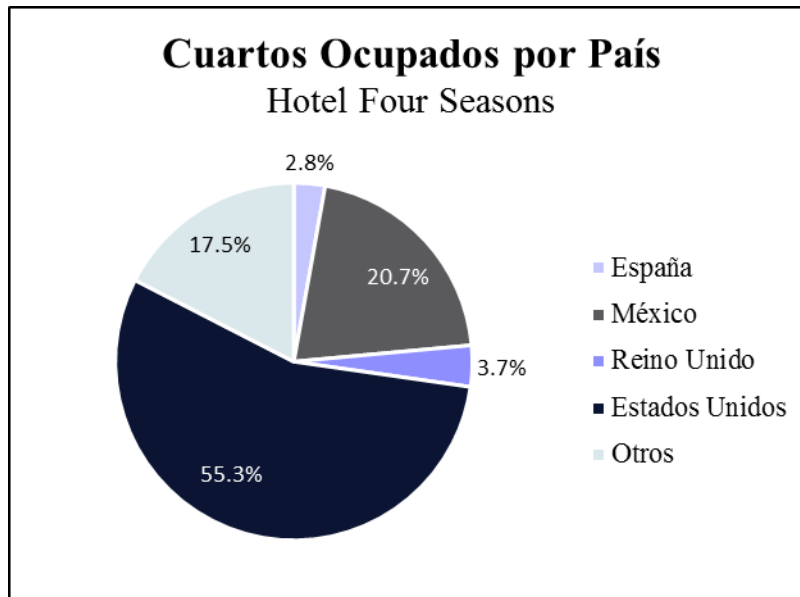


Fuente: Administración del Hotel

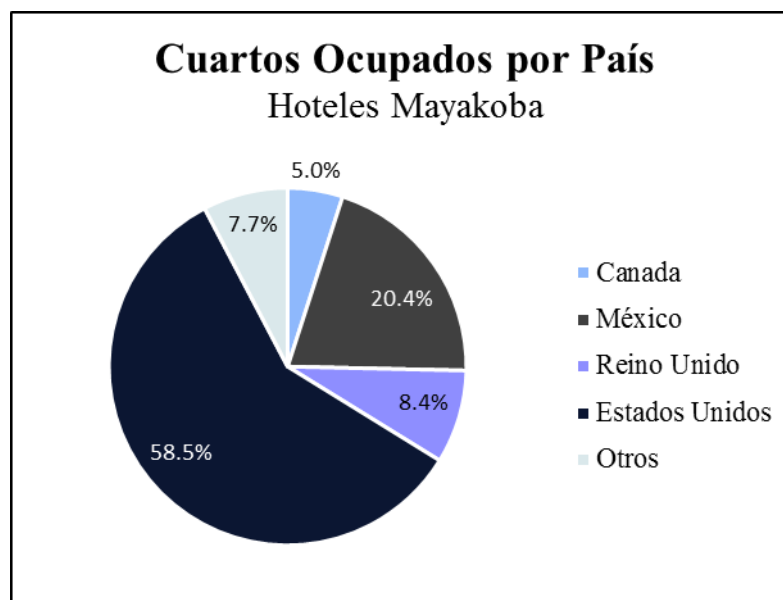


Fuente: Administración del Hotel

Las siguientes gráficas describen la distribución geográfica de clientes del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba:



Fuente: Administración del Hotel, 2016



Fuente: Administración del Hotel, 2016

Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Con fecha 14 de marzo de 1994 Inalmex (como licenciatario) celebró un contrato con Four Seasons Hotels and Resorts B.V. (como licenciante), según el mismo ha sido modificado, en virtud del cual Four Seasons Hotels and Resorts B.V. le otorgó a Inalmex el derecho de uso de los derechos de propiedad intelectual y marcas propiedad de Four Seasons Hotels (Barbados) Ltd. con respecto al Hotel Four Seasons. En virtud de la celebración de dicho contrato, Inalmex tiene derecho al uso de las siguientes marcas con respecto al Hotel Four Seasons:

- Four Seasons
- Tree Device
- Four Seasons Hotel-Resorts & Tree Device Logo
- Alternative Cuisine
- Lasting Impressions
- Private Concierge Network
- Private Reserve

Acerca de Four Seasons Hotels and Resorts

Four Seasons Hotels Limited, así como sus afiliadas y subsidiarias no están relacionadas con la Emisora, Inalmex, sus sociedades controladoras, afiliadas o subsidiarias, salvo por las relaciones contractuales descritas en el presente Prospecto. Four Seasons Hotels Limited y sus sociedades relacionadas no han preparado la información contenida en el presente Prospecto y toda la información relacionada con Four Seasons Hotels Limited y sus sociedades afiliadas y subsidiarias fue preparada por la Emisora, previo consentimiento para que la misma fuera incluida. No existirá responsabilidad alguna para los directores, oficiales, empleados o agentes de Four Seasons Hotels Limited o sus empresas afiliadas o subsidiarias en relación con la información contenida en este Prospecto.

Four Seasons Hotels Limited actualmente opera 93 hoteles y resorts en los principales centros de las ciudades y destinos turísticos en 39 países y cuenta con más de 60 proyectos en distintas etapas de planeación. Four Seasons Hotels Limited permanentemente ocupa privilegiadas posiciones entre los mejores hoteles del mundo y las marcas más prestigiosas en encuestas de lectores, críticas de viajeros y reconocimientos de la industria.

Principales contratos celebrados con Four Seasons (México)

Los principales contratos celebrados en relación con la operación y administración del Hotel con Four Seasons (México) son los siguientes:

- Contrato de administración del Hotel Four Seasons (*Hotel Management Agreement*) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Inalmex y Four Seasons Hotels (México). El objeto de dicho contrato es la prestación de servicios de operación y administración del día a día del Hotel Four Seasons por parte de Four Seasons (México). La estructura de contraprestaciones de este contrato contempla el cobro de un porcentaje sobre los ingresos y otro tanto sobre los resultados de la operación del Hotel Four Seasons. Dicho contrato da la exclusividad territorial a Inalmex en la Ciudad de México de la marca Four Seasons a excepción de la zona de Santa Fe.
- Contrato de prestación de servicios de renovación de activos y remodelación (*Capital Refurbishing Services Agreement*) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Inalmex y Four Seasons Hotels Limited. En términos de dicho contrato, Inalmex podrá contratar, a cambio del pago de ciertos honorarios a ser calculados sobre el importe de la renovación, los servicios de Four Seasons Hotels Limited como asesor de proyectos de renovación del Hotel Four Seasons. En el caso de la renovación del Hotel Four Seasons, Inalmex decidió no contratar los servicios de asesoría de Four Seasons Hotels Limited.
- Contrato de prestación de servicios de mercadotecnia (*Marketing Services Agreement*) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Inalmex y Four Seasons Hotels Limited. El objeto del contrato es que Four Seasons Hotels Limited, con la cooperación de Four Seasons México, proporcione los servicios de ventas corporativas, publicidad y de mercadotecnia del Hotel Four Seasons.
- Contrato de licencia (*License Agreement*) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Four Seasons Hotels and Resorts, B.V. e Inalmex, mismo que fue modificado con fecha 7 de marzo de 2016 con la finalidad de hacer constar la nueva denominación de licenciante. El objeto del contrato es el otorgamiento de una licencia por parte de Four Seasons Hotels and Resorts B.V. a Inalmex para el uso de marca en relación con el Hotel Four Seasons, su operación, administración y promoción. Four Seasons Hotels and

Resorts, B.V. tiene el derecho de terminar el contrato sin perjuicio, si Inalmex incumple en cualquiera de sus obligaciones, declaraciones o cláusulas establecidas en el contrato.

Los contratos descritos anteriormente son de suma importancia para el desarrollo de la Emisora puesto que documentan las obligaciones de operación del Hotel Four Seasons por parte de Four Seasons (México).

Asimismo, Inalmex tiene celebrados contratos de arrendamiento respecto de diversos locales ubicados en el Hotel Four Seasons.

Principales contratos del Proyecto Mayakoba

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

b. Contrato de administración del Hotel Rosewood (*Hotel Management Agreement*) de fecha 29 de julio de 2005 celebrado entre Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., y RHR Offshore, L.P. El objeto de dicho contrato es cumplir con la administración del día a día del Hotel Rosewood por parte de RHR Offshore, L.P., como el administrador.

c. Contrato de administración del Hotel Banyan Tree (*Hotel Management Agreement*) de fecha 30 de marzo de 2006 celebrado entre Mayakoba Thai, S.A. de C.V., y Banyan Tree Hotels & resorts PTE. LTD como administrador. El objeto de dicho contrato es cumplir con la administración y operación del día a día del Hotel Banyan Tree por parte de Banyan Tree Hotels & resorts PTE. LTD., como el administrador.

d. Contrato de administración del Hotel Andaz Mayakoba (*Hotel Management Agreement*) de fecha 30 de enero de 2013 celebrado entre Hotel Hoyo Uno y Hyatt. El objeto de dicho contrato es cumplir con la administración y operación del día a día del Hotel Andaz Mayakoba por parte del como el administrador.

e. Convenio entre accionistas de fecha 20 de diciembre de 2016 en virtud del cual se establecieron los términos y condiciones conforme a los cuales se tomarán decisiones en cada una de las sociedades adquiridas en términos del Contrato de Compraventa Mayakoba. Asimismo, en dicho contrato se establecieron ciertas restricciones a la transmisión de las acciones que cada uno de los accionistas tendrá en las sociedades materia de la adquisición, tales como periodos de permanencia (*lock-up periods*), opciones de venta (*put*) y opciones de compra (*call*), derecho de venta por arrastre (*drag along*) y derechos de venta por adhesión (*tag along*).

Principales contratos del Hotel Rosewood Mandarin

a. Contrato de operación hotelera celebrado entre el Fiduciario del Fideicomiso 1058, Nayarasa y Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. (el “Operador”). El virtud de dicho contrato, el Operador asume la obligación de prestar los servicios consistentes en la operación, dirección, supervisión y administración del Hotel Rosewood Mandarin, conforme a los estándares de marca establecidos por el propio Operador, para otros hoteles “Rosewood” y sujeto a los presupuestos establecidos en el contrato. Dicho contrato tiene una vigencia de largo plazo. Asimismo, el propietario tiene el derecho de inspeccionar cualquier parte de las instalaciones del Hotel Rosewood Mandarin y de auditar sus respectivos libros corporativos y de contabilidad. Se establecen contraprestaciones fijas y variables en el contrato.

b. Contrato de asistencia técnica celebrado entre el Fiduciario del Fideicomiso 1058, Nayarasa y Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. como consultor (el “Consultor”). En virtud de dicho contrato, el Consultor se obliga a prestar servicios técnicos y servicios “pre-apertura” consistentes en (i) la planeación, diseño, equipamiento, decoración y amueblamiento del Hotel Rosewood Mandarin y sus instalaciones, así como de las unidades residenciales, conforme a los estándares de marca establecidos por el propio Consultor, para otros Hoteles “Rosewood”; (ii) la contratación del personal del hotel, participación en los servicios de *marketing* de “Grupo Rosewood”, y la operación, antes de y durante,

la apertura al público del Hotel Rosewood Mandarin, conforme a los presupuestos establecidos en el Contrato. El contrato estará vigente hasta la fecha de conclusión de la construcción del Hotel Rosewood Mandarin y de la apertura al público en general del mismo, así como hasta la fecha del pago total de las cantidades adeudadas bajo el Contrato. Se pacta una contraprestación fija bajo el mismo.

Propiedad intelectual del Proyecto Mayakoba

Diversos vehículos materia del Contrato de Compraventa Mayakoba son propietarios de marcas. A continuación se describen las marcas relacionadas con el Proyecto Mayakoba:

MARCA	DISEÑO	No. REG.	CLASE	FECHA DE RENOVACIÓN	TITULAR	LICENCIAS
BIRDS OF MAYAKOBA <i>Aviso Comercial</i>	N/A	78901	43	26/09/2023	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
DIVINE & RIGHT <i>Aviso Comercial</i>	N/A	72528	43	18/07/2022	CONDominio MAYAKOBA, A.C.	N/A
LUXURY IN HARMONY WITH NATURE <i>Aviso Comercial</i>	N/A	72529	43	18/07/2022	CONDominio MAYAKOBA, A.C.	N/A
MAGNIFICENT MAYAKOBA <i>Aviso Comercial</i>	N/A	75458	43	16/01/2023	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
GOLF FOR EVERYONE <i>Aviso Comercial</i>	N/A	72530	41	18/07/2022	GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.	N/A
GOLF PARA TODOS <i>Aviso Comercial</i>	N/A	72531	41	18/07/2022	GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.	N/A
EL CAMALEÓN		900901	41	18/02/2025	GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.	N/A
CULINARY SHOWDOWN MAYAKOBA		1545145	43	10/02/2025	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA	N/A	1508339	16	19/08/2024	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA		583634	41	29/05/2018	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA	N/A	1540018	32	02/12/2024	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
LAGUNA KAI	N/A	904948	37	31/03/2024	ISLAS DE MAYAKOBA S.A. DE C.V.	N/A
LAGUNA KAI	N/A	834286	41	31/03/2024	ISLAS DE MAYAKOBA S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA		1369433	43	16/01/2023	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA	N/A	1368348	28	16/01/2023	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A

MARCA	DISEÑO	NO. REG.	CLASE	FECHA DE RENOVACIÓN	TITULAR	LICENCIAS
MAYAKOBA	N/A	1368349	35	16/01/2023	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA	N/A	1368346	41	16/01/2023	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA	N/A	1368347	37	16/01/2023	HUARIBE, S.A. DE C.V.	Marca licenciada a MKB Real State, S.A.de C.V. y Constructora Mayalum, S.A. de C.V., en virtud de los contratos de licencia de fecha 20/06/2013, vigentes hasta el 20/06/2023 con renovaciones automáticas e inscrito en el IMPI el 04/02/2016.
MAYAKOBA	N/A	1368350	43	16/01/2023	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA	N/A	1368345	25	16/01/2023	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA		1368353	37	16/01/2023	HUARIBE, S.A. DE C.V.	Marca licenciada a (i) MKB Real State, S.A.de C.V. y Constructora Mayalum, S.A. de C.V., en virtud de los contratos de licencia de fecha 19/06/2013, vigentes hasta el 19/06/2023 con renovaciones automáticas e inscritos en el IMPI el 04/02/2016; y (ii) Novaterra Caribe, S.A.P.I. de C.V., en virtud del contrato de licencia de fecha 28/04/2014, con vigencia indefinida e inscrito en el IMPI el 06/08/2014.
MAYAKOBA		1368354	28	16/01/2023	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA		1368355	35	16/01/2023	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA		1368351	30	16/01/2023	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA		1368356	41	16/01/2023	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA		1368352	25	16/01/2023	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA		583635	37	29/05/2018	HUARIBE, S.A. DE C.V.	Marca licenciada a MKB Real State, S.A.de C.V. y de Constructora Mayalum, S.A. de C.V., en virtud de los contratos de licencia de fecha 23/12/2011 y 26/05/2013,

MARCA	DISEÑO	NO. REG.	CLASE	FECHA DE RENOVACIÓN	TITULAR	LICENCIAS
						vigentes hasta el 23/11/2021 y 26/05/2023, respectivamente con renovaciones automáticas e inscritos en el IMPI el 04/02/2016.
MAYAKOBA		587495	36	29/05/2018	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA		585247	42	29/05/2018	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA		583634	41	29/05/2018	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA	N/A	1658102	30	19/04/2016	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA	N/A	1653102	33	24/09/2024	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA CASA CLUB	N/A	1526773	43	27/10/2024	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA	N/A	1540017	26	02/12/2024	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA	N/A	1534224	40	02/12/2024	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA	N/A	1542823	42	02/12/2024	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA	N/A	1537506	44	02/12/2024	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
KOBAMAYA	N/A	1573654	41	03/06/2025	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
Diseño		1463394	25	26/03/2024	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A
MAYAKOBA HOTELS GOLF RESIDENCES		1588268	43	26/03/2024	HUARIBE, S.A. DE C.V.	N/A

MARCA	DISEÑO	NO. REG.	CLASE	FECHA DE RENOVACIÓN	TITULAR	LICENCIAS
ROSEWOOD	N/A	624572	43	02/08/2019	NEW WORLD HOTEL MANAGEMENT (BVI) LIMITED	Marca propiedad de Rosewood Hotels and Resorts, LLC., licenciada a Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., en virtud del contrato de licencia de fecha 29/07/2005 vigente hasta 29/07/2010 con periodos de renovación automáticos de 1 año.

MARCA	DISEÑO	NO. REG.	CLASE	FECHA DE RENOVACIÓN	TITULAR	LICENCIAS
ROSEWOOD HOTELS AND RESORTS	N/A	588706	43	18/03/2026	NEW WORLD HOTEL MANAGEMENT (BVI) LIMITED	Marca propiedad de Rosewood Hotels and Resorts, LLC., licenciada a Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., en virtud del contrato de licencia de fecha 29/07/2005 vigente hasta 29/07/2010 con periodos de renovación automáticos de 1 año.
BANYAN TREE		714493	43,44, 42	02/05/2021	Banyan Tree Holdings Limited	Licenciada a Mayakoba Thai, S.A. de C.V. por medio de Licencia de Uso de Marca de Fecha 15/03/2007;
HYATT	N/A	373500	42, 43,44	14/09/2024	HYATT International Corporation	Licenciada a Hotel Hoyo I, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013.
HYATT logo		430347	42, 43	27/02/2022	HYATT International Corporation	Licenciada a Hotel Hoyo I, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;
ANDAZ	N/A	123782 3	43	08/09/2018	HYATT International Corporation	Licenciada a Hotel Hoyo I, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;
FEEL THE HYATT TOUCH	N/A	837148	43	22/04/2014	HYATT International Corporation	Licenciada a Hotel Hoyo I, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;
GOLD PASSPORT	N/A	895686	43	08/04/2025	HYATT International Corporation	Licenciada a Hotel Hoyo I, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;

Asimismo, las siguientes marcas relacionadas con el Proyecto Mayakoba se encuentran licenciadas:

- THE HYATT TOUCH: *Licenciada a Hotel Hoyo I, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013.*
- BANYAN TREE RESORT: *Licenciada a Mayakoba Thai, S.A. de C.V. por medio de Licencia de Uso de Marca de Fecha 15/03/2007.*
- BANYAN TREE SPA: *Licenciada a Mayakoba Thai, S.A. de C.V. por medio de Licencia de Uso de Marca de Fecha 15/03/2007.*
- BANYAN TREE GALLERY: *Licenciada a Mayakoba Thai, S.A. de C.V. por medio de Licencia de Uso de Marca de Fecha 15/03/2007.*

- BANYAN TREE RESIDENCES: *Licenciada a Mayakoba Thai, S.A. de C.V. por medio de Licencia de Uso de Marca de Fecha 15/03/2007.*

Adicionalmente, existen diversas marcas relacionadas con el Proyecto Mayakoba inscritas en el extranjero:

REGISTRO ANTE THE INTERNATIONAL TRADEMARK SYSTEM (WIPO)						
	TITULAR	REGISTRO	TIPO	CLASE	ACCIONES CUBIERTAS	FECHA INICIA VIGENCIA
Registro Internacional						
1210283	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba y Diseño	Mixta	25	Prendas de vestir, calzado y artículos de sombrería	24/02/2015
1210283	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba y Diseño	Mixta	28	Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes	24/02/2015
1210283	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba y Diseño	Mixta	35	Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios.	24/02/2015
1210283	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba y Diseño	Mixta	37	Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación	24/02/2015
1210283	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba y Diseño	Mixta	43	Restaurantes, hospedaje y act. Turísticas	03/02/2052
MARCAS REGISTRADAS EN ESTADOS UNIDOS DE AMERICA						
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba y (Diseño)	Mixta	35	Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios.	24/02/2015
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba y (Diseño)	Mixta	37	Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación	24/02/2015
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba y (Diseño)	Mixta	43	Restaurantes, hospedaje y act. Turísticas	24/02/2015
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba y (Diseño)	Mixta	28	Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes	24/02/2015
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba y (Diseño)	Mixta	25	Prendas de vestir, calzado y artículos de sombrería	24/02/2015
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	41	Educación, formación, servicios de entretenimiento, actividades deportivos y culturales	03/02/2052 03/02/2052
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	36	SEGUROS; OPERACIONES FINANCIERAS; OPERACIONES MONETARIAS; NEGOCIOS INMOBILIARIOS.	03/02/2052

	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	43	Restaurantes, hospedaje y act. Turísticas	
MARCAS REGISTRADAS EN CUBA						
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	25	Prendas de vestir, calzado y artículos de sombrería	Trámite
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	28	Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes	Trámite
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	35	Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios.	Trámite
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	36	SEGUROS; OPERACIONES FINANCIERAS; OPERACIONES MONETARIAS; NEGOCIOS INMOBILIARIOS.	Trámite
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	37	Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación	Trámite
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	41	Educación, formación, servicios de entretenimiento, actividades deportivos y culturales	Trámite Trámite
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	43	Restaurantes, hospedaje y act. Turísticas	
MARCAS REGISTRADAS EN UNION EUROPEA						
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	25	Prendas de vestir, calzado y artículos de sombrería	Trámite
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	28	Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes	Trámite
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	35	Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios.	Trámite
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	36	SEGUROS; OPERACIONES FINANCIERAS; OPERACIONES MONETARIAS; NEGOCIOS INMOBILIARIOS.	Trámite

	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	37	Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación Educación, formación, servicios de entretenimiento, actividades deportivos y culturales	Trámite
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	41	Restaurantes, hospedaje y act. Turísticas	Trámite
	Huaribe, S.A. de C.V.	Mayakoba	Nominativa	43		Trámite

Asimismo, existen diversos nombres de dominio registrados que se utilizan en relación con el Proyecto Mayakoba:

NOMBRES DE DOMINIO		
Nombre de Dominio	Contacto Registrante	Fecha de Expiración
www.andazmayakoba.com.mx	INTERPLANET, S.A DE C.V.	26-02-2018
www.fairmontheritageplacemayakoba.com	MKB REAL ESTATE, S.A. de C.V.	17-12-2017
www.fhpmayakoba.com	MKB REAL ESTATE, S.A. de C.V.	17-12-2017
www.jardinesdemayakoba.com	HUARIBE, S.A. DE C.V.	23-04-2018
www.jardinesdemayakoba.com.mx	INTERPLANET, S.A DE C.V.	23-04-2018
www.jardinesdemayakoba.mx	INTERPLANET, S.A DE C.V.	23-04-2018
www.kobamexicangrill.com	HUARIBE, S.A. DE C.V.	04-04-2017
www.lagunasdemayakoba.com	HUARIBE, S.A. DE C.V.	01-04-2017
www.lagunasdemayakoba.com.mx	IDEAS AL CUBO, S.C.	01-04-2017
www.lagunasdemayakoba.mx	IDEAS AL CUBO, S.C.	01-04-2017
www.mayakobaecobook.com	MKB REAL ESTATE, S.A. de C.V.	07-08-2018
www.mayakobamagazine.com	HUARIBE, S.A. DE C.V.	24-06-2017
www.ohlclassic.com	GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.	01-11-2017
www.ohlclassic.com.mx	GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.	01-11-2017
www.ohlclassic.mx	GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.	01-11-2017
www.ohlclassicatmayakoba.com	HUARIBE, S.A. DE C.V.	01-11-2017
www.ohlclassicatmayakoba.com.mx	GLORIA RODRÍGUEZ AGUILAR	01-11-2017
www.ohlclassicatmayakoba.mx	GLORIA RODRÍGUEZ AGUILAR	01-11-2017
www.ohlmayakobaclassic.com	ENCARGADO DE PRIVACIDAD PROTECCIÓN DE DATOS	19-10-2018
www.playmayakoba.com	HUARIBE, S.A. DE C.V.	06-06-2017
www.mayakoba.com	HUARIBE, S.A. DE C.V.	03-01-2020
www.mayakoba.mx	GLORIA RODRÍGUEZ AGUILAR	04-05-2019
www.mayakobaresidences.com	VICTOR CRUZ PINEDA	12-08-2017
www.banyantreemayakoba.com	PERFECT PRIVACY, LLC.	17-12-2016
www.mayakobagolf.com	ENCARGADO DE PRIVACIDAD PROTECCIÓN DE DATOS	16-02-2018
www.andazmayakoba.mx	CSC CORPORATE DOMAINS, INC	29-03-2018
www.andazmayakoba.com	CSC CORPORATE DOMAINS, INC	25-02-2017
www.ohlmayakobaclassic.mx	KEY-SYSTEMS GMBH	19-10-2017

NOMBRES DE DOMINIO		
Nombre de Dominio	Contacto Registrante	Fecha de Expiración
www.ohlmayakobaclassic.com.mx	KEY-SYSTEMS GMBH	20-10-2017
www.mayakoba.com.mx	WHOIS SERVER	21-11-2020

Finalmente, se tienen registrados los siguientes derechos de autor y existen las siguientes reservas de derecho de uso exclusivo relacionados con el Proyecto Mayakoba:

DERECHOS DE AUTOR				
Obra	Titular	Autor	Fecha de certificado	No. de Registro
“Pájaros de Mayakoba”	Huaribe, S.A. de C.V.	James Richard Batt	2012-11-21	978-607-95491-1-4
“Fauna común de Mayakoba”	Huaribe, S.A. de C.V.	Hugo Armando Rivas García	2010-09-29	978-607-95491-0-7

RESERVAS DE DERECHO AL USO EXCLUSIVO			
Título	Titular	Fecha de certificado	No. de Registro
“Revista Mayakoba” Vol. 1	Huaribe, S.A. de C.V.	25/02/2016	03-2016-022510425300-01
“Revista Mayakoba” Vol. 2	Huaribe, S.A. de C.V.	25/02/2016	03-2016-022510415700-01
“Revista Mayakoba” Vol. 3	Huaribe, S.A. de C.V.	-	En trámite
“Revista Mayakoba” Vol. 4	Huaribe, S.A. de C.V.	25/02/2016	03-2016-022510405600-01

Propiedad intelectual del Hotel Rosewood Mandarin

Los derechos de propiedad intelectual a ser utilizados en el Hotel Rosewood Mandarin fueron transferidos mediante los siguientes contratos:

- a. Contrato de concesión de licencia hotelera celebrado entre el Fiduciario del Fideicomiso 1058, Nayarasa y Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. (“Rosewood”). En virtud de dicho contrato, Rosewood otorga a los licenciarios un derecho intransferible y licencia para el uso de las marcas, franquicias, propiedad intelectual e información confidencial de las cuales Rosewood y sus afiliadas son titulares (la “Propiedad Intelectual”). La Propiedad Intelectual podrá ser utilizada única y exclusivamente en el Hotel Rosewood Mandarin, y en relación con la operación, gestión y *marketing* del mismo. De igual forma, Nayarasa otorga a Rosewood y sus afiliadas un derecho, no exclusivo, para usar el nombre “Mandarina” en relación a la operación, promoción, gestión y *marketing* del Hotel Rosewood Mandarin. El contrato será efectivo desde su fecha de firma, es decir, el 1 de noviembre de 2016 y tiene una vigencia de largo plazo. Como contraprestación, los licenciarios pagarán a Rosewood, por concepto de regalías, un monto equivalente al 1% de los ingresos brutos del Hotel Rosewood Mandarin.
- b. Contrato de licencia celebrado entre el Fiduciario del Fideicomiso 1058, Nayarasa y Rosewood. En virtud de este contrato, Rosewood otorga a los licenciarios una licencia mundial, no exclusiva, para el uso de las marcas “Rosewood Hotels & Resorts” y “Rosewood”, así como todos sus derivados, logotipos e imagen, en la promoción y publicidad de las unidades residenciales “Rosewood Residences Mandarin, México”. De igual forma, Nayarasa otorga a Rosewood y sus afiliadas un derecho, no exclusivo, para usar el nombre “Mandarina” en relación a las unidades residenciales “Rosewood Residences Mandarin, México”. El contrato será efectivo desde su fecha de firma, es decir el 1 de noviembre de 2016. Como contraprestación, los licenciarios pagarán a Rosewood, un monto equivalente a un porcentaje del precio de venta por unidad residencial.

Contratos adicionales

Mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 2016, RLH celebró el Contrato de Compraventa OOM con el fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa, en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno OOM.

En términos del Contrato de Compraventa OOM, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur consistente en que el Terreno OOM cuente con la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo acceso y vialidades hasta el Terreno OOM, luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del Hotel O&OM, a más tardar el 19 de octubre de 2017, Actur deberá pagar a RLH, por concepto de pena convencional, una cantidad igual a 1.5 veces los costos y gastos de las obras no ejecutadas, con un límite máximo de EUA\$6.9 millones.

El precio de compra pactado en el Contrato de Compraventa OOM es la cantidad de \$249,014,002.00. Asimismo, se acordó cubrir una cantidad equivalente a las inversiones realizadas por Actur, directa o indirectamente, en el Terreno OOM que asciende a EUA\$5’132,364 (el tipo de cambio que se utilizó para calcular este monto en Pesos fue el de la fecha en que se realizó el pago de cada uno de dichos gastos. Como resultado de ese ejercicio, la cantidad total (incluyendo el Impuesto al Valor Agregado correspondiente) en Pesos asciende a \$81’368,389.00).

Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa OOM se generó una cuenta por cobrar a favor de Nayarasa, como fideicomisario del Fideicomiso 1058, misma que fue transmitida, mediante diversos actos, a favor de Actur. Con fecha 27 de junio de 2016, mediante asamblea general de accionistas de la Emisora y con la anuencia de la totalidad de los accionistas de la misma, Actur suscribió un aumento del capital social de la Emisora por un monto equivalente a la cuenta por cobrar generada por la celebración del Contrato de Compraventa OOM. Dicha suscripción fue pagada por Actur mediante la aportación a la Emisora de la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa OOM, extinguiéndose de esta manera la obligación de pago derivada del Contrato de Compraventa OOM, a cargo de RLH.

Asimismo, Nayarasa y Actur se obligaron solidariamente a cumplir con, o hacer que se cumplan, las obligaciones consistentes en que Nayarasa (i) ceda a favor de RLH los Contratos Kerzner (lo cual ya ocurrió), y (ii) transmita y ceda a favor de RLH todos los permisos, autorizaciones y licencias necesarias para la construcción y operación del Hotel O&OM, a más tardar el 31 de marzo de 2017. La cesión de los Contratos Kerzner ya se completó.

El Contrato de Compraventa OOM fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Emisora, incluyendo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la asamblea de accionistas.

El Terreno OOM podrá ser transferido en el futuro a cualquiera de las subsidiarias, directas o indirectas, de la Emisora.

Asimismo, con fecha 27 de junio de 2016, Nayarasa, RLH, Actur y Kerzner celebraron ciertos convenios de cesión en términos de los cuales RLH adquirió la totalidad de los derechos y obligaciones derivados de los Contratos Kerzner.

De igual forma, con fecha 19 de octubre de 2015 la Emisora celebró el Contrato Residencial en virtud del cual las partes del mismo se obligaron a celebrar un contrato definitivo por el cual el fiduciario del Fideicomiso 1058 que es el propietario de lotes de terreno ubicados en el Proyecto One & Only Mandarin le otorgará a la Emisora, o sus subsidiarias, una opción para comercializar y desarrollar varias unidades privativas, propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y a través del Fideicomiso 1058, a ser creadas dentro del Proyecto One & Only Mandarin, en donde se podrán construir, aproximadamente, 20 unidades residenciales. La Emisora deberá destinar los nuevos inmuebles construidos a residencias a ser comercializadas bajo la marca “One&Only”, bajo los términos y condiciones que las partes acuerden con el operador del proyecto, incluyendo las obligaciones de pago por el uso de la marca “One&Only” y las contraprestaciones a ser recibidas por la comercialización de los inmuebles. En caso de no destinar los inmuebles adicionales a los fines antes señalados, la Emisora deberá indemnizar al enajenante por cualquier daño o perjuicio que le cause. A la fecha de este Prospecto ya se han firmado acuerdos de intención de compra con depósitos en firme respecto de 6 residencias con la marca “One&Only”. La formalización de las compraventas espera realizarse en los próximos meses.

Actur le otorgó a la Emisora un derecho de preferencia a ser ejercido durante un plazo de 7 años contados a partir del 16 de octubre de 2015, en virtud del cual la Emisora tendrá el derecho de preferencia para el desarrollo y/o adquisición de hoteles y/o lotes hoteleros en los proyectos ubicados en los Estados de Jalisco y Nayarit, conocidos como “Xala” y “Mandarina” que son propiedad de Actur. Asimismo, Actur se obligó frente a la Emisora a llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios para que sus subsidiarias, afiliadas o todos aquellos propietarios de los proyectos “Xala” y “Mandarina”, le otorguen a la Emisora el derecho de preferencia descrito. Para el ejercicio del derecho de preferencia y en el caso de que Actur decida no desarrollar por sí mismo alguno de los lotes hoteleros en los proyectos “Xala” y “Mandarina”, Actur deberá ofrecerle primero a la Emisora la posibilidad de adquirir los lotes hoteleros y hoteles ya desarrollados ubicados dentro de los proyectos “Xala” y “Mandarina”. Por su parte, la Emisora deberá hacer una oferta formal por escrito para la adquisición y/o desarrollo de los lotes y/o hoteles ya desarrollados correspondientes dirigida a Actur con base en el derecho de preferencia que tiene para adquirirlos, en un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la fecha en que reciba la oferta por parte de Actur. Recibida la oferta de la Emisora, Actur tendrá derecho de aceptar o no la oferta, manifestándole a la Emisora su decisión por escrito en un plazo de 10 días hábiles. En caso de que Actur acepte la oferta de la Emisora, esta última estará obligada a efectuar el pago por la adquisición de los lotes correspondientes en efectivo y dentro de un plazo de 180 días naturales contados a partir de la fecha en la que Actur acepte la oferta de la Emisora. En caso de falta de pago dentro del plazo antes señalado, la Emisora no será responsable frente a Actur por daños y perjuicios y la única consecuencia para la Emisora será que esta última pierda su derecho de preferencia respecto del lote hotelero correspondiente. Asimismo, en caso de que Actur no acepte la oferta de la Emisora, tendrá el derecho para ofrecer los lotes y/u hoteles correspondientes al mercado en general sin tener obligación de ofrecérselo nuevamente a la Emisora. De igual forma, Actur renunció frente a la Emisora a invertir en cualquier otro proyecto hotelero salvo por los proyectos “Xala” y “Mandarina”. El contrato descrito en este párrafo se dará por terminado en caso que Actur deje de ser propietario del 10% o más de las acciones representativas del capital social de la Emisora.

En noviembre del 2014, una filial de Actur firmó los Contratos Kerzner para la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca “One&Only”. Kerzner es una compañía hotelera que es dueña de las marcas “Atlantis” y “One&Only”. Los Contratos Kerzner están regidos por la ley del Estado de Nueva York, Estados Unidos. Ver “La Emisora - Descripción de los principales Activos - Descripción del proyecto de desarrollo del Hotel O&OM” para una descripción de la relación contractual con Kerzner.

Mediante escritura pública de fecha 11 de noviembre de 2016, RLH celebró el Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin con el fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa como fideicomisario en primer lugar, en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno Rosewood Mandarin. El Terreno Rosewood Mandarin es de aproximadamente 21.5 hectáreas y se encuentra ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico conocido como “Mandarina”.

El Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Emisora, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración. El Terreno Rosewood Mandarin podrá ser transferido en el futuro a cualquiera de las subsidiarias, directas o indirectas, de la Emisora.

El precio de compra del Terreno Rosewood Mandarin fue la cantidad de \$465'324,671.52.

Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin se generó una cuenta por cobrar respecto del pago del precio a favor de Nayarasa, como fideicomisario del Fideicomiso 1058, y a cargo de RLH, como comprador. Dicha cuenta por cobrar fue transmitida por Nayarasa, mediante diversos actos, a favor de Actur. Con fecha 15 de noviembre de 2016, en asamblea de accionistas, RLH aprobó un aumento de capital. En ejercicio parcial de su derecho de suscripción, Actur suscribió parte de dicho aumento. Actur pagó parte del aumento de capital suscrito con la cuenta por cobrar y otra parte en efectivo. Al pagar con la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, la obligación de pago del precio a cargo de RLH en términos del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, se extinguió por confusión.

En términos del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, Actur asumió ciertas obligaciones frente a RLH que incluyen que el Terreno Rosewood Mandarin cuente con la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo acceso y vialidades hasta el Terreno Rosewood Mandarin, luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin, a más tardar el 31 de octubre de 2018. En caso de incumplimiento de estas obligaciones, Actur deberá pagar a RLH, por concepto de pena convencional, una cantidad igual a 1.5 veces el costo de construcción de dicha infraestructura.

Asimismo, y en virtud de la celebración del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, Nayarasa, RLH, Actur y Rosewood celebraron ciertos convenios de cesión en términos de los cuales RLH adquirió la totalidad de los derechos y obligaciones derivados de contratos de operación del Hotel Rosewood Mandarin, los cuales establecen los términos y condiciones de la asesoría y administración (en construcción y mantenimiento) del hotel bajo la marca Rosewood en el Terreno Rosewood Mandarin.

Los Contratos Rosewood contemplan los términos y condiciones para la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca Rosewood en el Terreno Rosewood Mandarin. Rosewood es una compañía hotelera que es dueña de las marcas Rosewood, New World Hotels & Resorts y Pentahotels. Ver “La Emisora - Descripción de los principales Activos para una descripción de la relación contractual con Rosewood.

No tenemos celebrados contratos con terceros fuera del curso ordinario de nuestro negocio.

A continuación, y únicamente para efectos informativos ya que la Emisora no opera hoteles, se presenta una descripción general de contratos de gestión hotelera y de asistencia técnica:

Contratos de gestión hotelera

Los contratos de gestión hotelera son contratos de gestión empresarial mediante los cuales los operadores hoteleros asumen la operación integral de un hotel a cambio de una remuneración, revirtiendo de esta manera el beneficio económico de la operación del hotel al propietario del hotel. Por lo anterior, a diferencia de un contrato de franquicia donde el dueño opera el hotel bajo la marca de un tercero, bajo un contrato de operación hotelera, esa gestión recae en manos del operador quien a su vez suele usar su propia marca a efectos de comercialización.

Generalmente, los principales términos de un contrato de gestión hotelera son los siguientes:

1. Remuneración del operador: la remuneración del operador suele estar compuesta por un honorario base calculado como porcentaje de las ventas del hotel y un honorario de incentivo calculado como porcentaje sobre el resultado operativo del hotel.
2. Plazo: las vigencias de estos contratos suelen ser largas y más aún en el segmento alto. Típicamente pueden ser plazos de entre 15 y 30 años o más y es común que se incluyan opciones de extensión a favor del operador.
3. Obligaciones del operador: típicamente los operadores tienen algunas de las siguientes obligaciones:
 - a. Gestionar de forma integral la política de comercialización y mercadotecnia de todas las líneas de negocio del hotel (habitaciones, comida y bebida, spa, renta de salones, entre otras).
 - b. Gestionar de forma integral los recursos humanos del hotel, en el entendido que el pasivo laboral lo suele asumir el propietario del hotel.
 - c. Gestionar de forma integral la administración y contabilidad del hotel.
 - d. Gestionar de forma integral las reparaciones y mantenimientos diarios del hotel. No es común que gestionen los planes de renovación puesto que dichos planes se ejecutan típicamente por el propietario del hotel bajo la supervisión del operador.
4. Obligaciones del dueño: típicamente, la obligación principal del propietario es la de mantener el hotel en línea con los estándares de marca del operador lo cual considera esencialmente asegurar la buena condición física del activo. Para ello el operador suele provisionar un porcentaje de las ventas del hotel a efectos de dotar una cuenta bancaria de reserva de gastos de capital para así cubrir las necesidades de gastos de capital del hotel a lo largo del tiempo.
5. Derechos del propietario: algunos derechos pactados a favor del propietario bajo estos contratos suelen ser:
 - a. Aprobar cada año el presupuesto de cuenta de resultados presentado por el operador el cual incluye desglose completo de ventas a alcanzar junto con plan de mercadotecnia para llegar a ello así como desglose completo de gastos de operación del hotel.
 - b. Aprobar cada año el presupuesto de gastos de capital propuesto por el hotel financiado a través de la cuenta de reserva de gastos de capital.
 - c. Solicitar reuniones con el equipo de gestión del hotel a efectos de dar seguimiento al desempeño del hotel así como recibir información y documentación precisa acerca de la operación del hotel.
 - d. Aprobación de los candidatos a ocupar los puestos claves de dirección (esencialmente suele consistir en poder aprobar al candidato a puesto de Director del hotel así como al de Director Financiero).
6. Manejo de cuentas bancarias: si bien todas las cuentas bancarias del hotel suelen estar a nombre del propietario del hotel, el operador suele contar con facultades para manejar las cuentas, logrando así la gestión de los cobros y pagos del hotel y revirtiendo de forma periódica al propietario el exceso de fondos que se van generando de la operación tras haber descontado el pago relativo a la remuneración del operador así como los fondos a provisionar en términos de reserva de gastos de capital.
7. Derechos de terminación a favor del propietario: los derechos de terminación anticipada del propietario suelen ser bastante limitados y suelen poder ejercerse en caso de bajo rendimiento del hotel el cual se determina comparando los niveles de ocupación y tarifa del hotel con sus competidores, así como si el hotel lograr cumplir o no con las metas que se fijan en los presupuestos anuales que aprueba el propietario.

8. Derechos de terminación a favor del operador: los derechos de terminación anticipada del operador típicamente se pueden ejercer cuando el propietario no cumple con sus obligaciones, las cuales consisten esencialmente en asegurar que el hotel cumpla con los estándares de la marca.

Contratos de asistencia técnica

De cara a la fase de desarrollo de proyectos hoteleros, los desarrolladores suelen celebrar contratos con el operador a efectos de que éste preste servicios de asesoría al desarrollador para buscar la definición del producto a efectos de asegurar que éste cumpla con los estándares de la marca bajo la cual el operador va a operar el hotel cuando éste abra. Asimismo, se pone a disposición del desarrollador a un equipo de desarrollo con experiencia en desarrollos de hoteles, el cual asesora al desarrollador en todos los aspectos del desarrollo hasta la apertura del hotel. A cambio de este servicio, el desarrollador suele pagarle al operador un honorario fijo que puede ascender a EUA\$1 millón.

Principales clientes

Por la naturaleza de las operaciones que realiza la Emisora y por la naturaleza de sus activos, RLH Properties no tiene clientes con los que exista una dependencia directa. Ningún cliente representa el 10% o más del total de las ventas consolidadas de la Emisora.

Legislación aplicable y situación tributaria

La Emisora se encuentra sujeta a una amplia variedad de leyes y reglamentos a nivel federal, estatal y local, incluyendo disposiciones aplicables en materia de protección a los consumidores, impuestos, regulación ambiental, licencias y permisos relacionados con el uso de suelo y construcción, licencias de funcionamiento y propiedad. Consideramos que la Emisora, sus subsidiarias, el Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba se encuentran en cumplimiento sustancial con las leyes y los reglamentos aplicables y que el Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba cuentan con las licencias necesarias para su operación y funcionamiento.

El Hotel Four Seasons cuenta con una licencia de funcionamiento expedida por el gobierno de la Ciudad de México y con una licencia de salubridad. De igual forma, la legislación estatal y local incluye disposiciones en materia de protección contra incendios. Para obras de mantenimiento y remodelación del Hotel Four Seasons hemos contado con los permisos de construcción correspondientes y con autorizaciones de impacto ambiental. De igual forma, hemos cumplido con las disposiciones en materia de zonificación y de uso del suelo.

Asimismo, el Hotel Four Seasons cuenta con permisos y licencias para la operación de la alberca, gimnasio y estacionamiento, así como para realizar actividades publicitarias

Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares

Las operaciones del Hotel Four Seasons están sujetas a las disposiciones contenidas en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares. La Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares es aplicable a los particulares de carácter privado, sean personas físicas o morales, que lleven a cabo el tratamiento de datos personales. Las operaciones del Hotel Four Seasons se encuentran sujetos a esta ley derivado del manejo de la información personal de sus huéspedes.

En términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, todo tratamiento y transferencia de datos personales están sujetos al consentimiento previo de su titular. Dicho consentimiento puede obtenerse a través de un “aviso de privacidad”. En términos de dichos “aviso de privacidad”, se puede comunicar al titular de la información personal los fines del tratamiento de sus datos, las opciones para limitar su uso o divulgación y los medios para ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición. Se entenderá que el titular consiente tácitamente el tratamiento de sus datos, cuando habiéndose puesto a su disposición el aviso de privacidad, no manifieste su oposición. El “aviso de privacidad” debe ponerse a disposición de los titulares de datos personales a través de formatos impresos, digitales, visuales, sonoros, o de cualquier otra tecnología. De conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, el consentimiento de los titulares de la información podrá ser revocado en cualquier momento sin que se le atribuyan efectos retroactivos. Para revocar el consentimiento, el responsable deberá, en el “aviso de privacidad”, establecer los mecanismos y procedimientos para ello. La Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares establece ciertos requisitos y excepciones con respecto a la transferencia de datos personales a terceros.

Acciones Colectivas

Mediante la reforma al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se autorizaron las acciones colectivas en México relacionadas con la protección al consumidor y los daños ambientales. La Ley Federal de Protección al Consumidor, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y el Código Federal de Procedimientos Civiles fueron modificados para incluir disposiciones en materia de acciones colectivas. A la fecha del presente Prospecto no se han presentado acciones colectivas en nuestra contra.

Inversión extranjera

Conforme a la regulación en materia de inversión extranjera, las sociedades con cláusula de admisión de inversión extranjera (como es el caso de RLH), pueden adquirir el dominio de bienes inmuebles en México en la zona restringida (la faja del territorio nacional de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 kilómetros a lo largo de las playas), destinados a la realización de actividades no residenciales, siempre y cuando le notifique dicha situación a la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de 60 días hábiles siguientes a que se realice la adquisición.

De manera enunciativa pero no limitativa, se consideran bienes inmuebles destinados a la realización de actividades no residenciales:

- I.** Los que se destinen a tiempo compartido;
- II.** Los destinados a alguna actividad industrial, comercial o turística y que de manera simultánea sean utilizados para fin residencial;
- III.** Los adquiridos por instituciones de crédito, intermediarios financieros y organizaciones auxiliares del crédito, para la recuperación de adeudos a su favor que se deriven de operaciones propias de su objeto;
- IV.** Los que se utilicen por personas morales para el cumplimiento de su objeto social, consistente en la enajenación, urbanización, construcción, fraccionamiento y demás actividades comprendidas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, hasta el momento de su comercialización o venta a terceros, y
- V.** En general, los bienes inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, pesqueras, silvícolas y de prestación de servicios.

En caso de duda respecto de si un inmueble se considera destinado a la realización de actividades residenciales, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá la consulta respectiva.

Regulación ambiental

Las operaciones de la Emisora están sujetas a diversas disposiciones en materia ambiental a nivel federal y local. Consideramos que la Emisora y sus subsidiarias se encuentran en cumplimiento sustancial con las leyes y reglamentos aplicables en materia ambiental.

Asimismo, las operaciones de las sociedades operadoras del Proyecto Mayakoba están sujetas a diversas disposiciones en materia ambiental a nivel federal y local. En particular, las operaciones del Proyecto Mayakoba presentan diversos aspectos ambientales que se encuentran regulados en diversas leyes federales, estatales y municipales. La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) establece, de manera general, gran parte de las materias y actividades sobre las que cada uno de los tres órdenes de gobierno tiene jurisdicción, así como los instrumentos de política ambiental y autorizaciones que regulan el desarrollo de las operaciones del Proyecto Mayakoba. Dada la naturaleza de las actividades desarrolladas en el complejo turístico, existe una concurrencia de los tres órdenes de gobierno en la regulación del proyecto, donde la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales es la entidad reguladora a nivel federal, en tanto que la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo es la encargada de los temas en el ámbito estatal y el propio Municipio de Solidaridad supervisa la materia municipal.

Otras leyes relevantes aplicables al Proyecto Mayakoba son la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley General de Vida Silvestre, entre otros ordenamientos, así como los reglamentos y reglas promulgados al amparo de éstas. De igual manera las operaciones del Proyecto Mayakoba están reguladas por una gran cantidad de Normas Oficiales Mexicanas en materia ambiental.

A nivel estatal, le resulta aplicable al Proyecto Mayakoba, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, la Ley para la Prevención y la Gestión Integral de Residuos del Estado de Quintana Roo, así como otros ordenamientos y sus respectivos reglamentos.

A nivel municipal, el Proyecto Mayakoba debe cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad, entre otros códigos, decretos y bandos de policía y buen gobierno.

Igualmente, las expansiones y modificaciones del Proyecto Mayakoba, incluyendo la construcción de nuevas residencias y hoteles, están sujetas a la obtención de permisos nuevos o a la modificación de los existentes, según sea el caso, así como de licencias de construcción y otras a nivel local regulados en las leyes antes mencionadas.

Los aspectos ambientales más relevantes del Proyecto Mayakoba y su regulación a nivel federal en el proyecto incluyen los siguientes:

Impacto ambiental

El Proyecto Mayakoba es un desarrollo inmobiliario que afecta el ecosistema costero, por lo que todas las obras y actividades realizadas dentro del mismo están sujetas a la obtención de autorizaciones en materia de impacto ambiental a nivel federal. El Proyecto Mayakoba obtuvo la primera autorización de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (“SEMARNAT”) en 1998 y ha sido modificada en repetidas ocasiones para incluir modificaciones así como la construcción de expansiones y obras de mejora, incluyendo hoteles adicionales. La autorización original, así como sus modificaciones establecen diversas obligaciones que deben cumplirse a lo largo de la vida del Proyecto Mayakoba. Consideramos que las sociedades operadoras del Proyecto Mayakoba están en cumplimiento sustancial de sus obligaciones derivadas de las autorizaciones en materia de impacto ambiental que regulan el proyecto.

Cambio de uso de suelo forestal

La Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (“LGDFS”) fue publicada el 25 de febrero de 2003, en sustitución de la Ley Forestal de 1992 (ordenamiento en vigor cuando inició el proceso regulatorio del proyecto).

Conforme a la LGDFS, para realizar la remoción total o parcial de la vegetación forestal existente en un predio, con objeto de actividades no forestales, se requiere obtener de la SEMARNAT una autorización para realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales (“CUSTF”).

Uso de aguas nacionales

El Proyecto Mayakoba requiere del uso de aguas nacionales para lo cual Condominio Mayakoba, A.C. cuenta con una concesión para el uso de aguas nacionales subterráneas emitida por la Comisión Nacional del Agua (“CONAGUA”), en términos de la Ley de Aguas Nacionales, por un volumen suficiente para las operaciones del Proyecto Mayakoba. La concesión para el uso de agua establece diversas obligaciones administrativas y fiscales, las cuáles consideramos han sido sustancialmente cumplidas por la Emisora.

Descargas de aguas residuales

Las operaciones del Proyecto Mayakoba generan aguas residuales provenientes del rechazo del proceso de desalinización del agua salobre, así como del tratamiento de las aguas residuales generadas de los hoteles y servicios relacionados, las cuales son descargas hacia cuerpos receptores bajo la administración de CONAGUA y regulados por la Ley de Aguas Nacionales. Condominio Mayakoba, A.C. cuenta con un permiso de descarga de aguas residuales emitido por CONAGUA, el cual establece diversas obligaciones fiscales y administrativas, incluyendo el cumplir con ciertos límites máximos permisibles de contaminantes en la descarga establecidos en el permiso de descarga, así como realizar análisis de la calidad de las descargas, presentar reportes periódicos y pagar los derechos que se generen conforme a la Ley Federal de Derechos.

Zona federal marítimo terrestre

Las operaciones del Proyecto Mayakoba se benefician del frente de playa o Zona Federal Marítimo Terrestre (“ZOFEMAT”) en donde se ubica el club de playa de los hoteles además de ser utilizada por los huéspedes del Proyecto Mayakoba. El uso de la ZOFEMAT, la cual es un bien de dominio público, está regulada por la Ley General de Bienes Nacionales y el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

Condominio Mayakoba, A.C. cuenta con una concesión para el uso de la ZOFEMAT colindante con el Proyecto Mayakoba para beneficio de los huéspedes de los hoteles. La concesión establece obligaciones administrativas y fiscales consistentes en el pago de derechos por su ocupación. La Emisora considera que el Proyecto Mayakoba está en cumplimiento sustancial con dichas obligaciones.

Otro aspecto ambiental del Proyecto Mayakoba que está regulado por leyes y autoridades federales, es la generación, manejo y disposición final de residuos peligrosos, regulado en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento. La vigilancia del cumplimiento de las obligaciones ambientales federales de la Emisora está a cargo de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la CONAGUA, principalmente.

Residuos Peligrosos

El Proyecto Mayakoba genera residuos peligrosos regulados por la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento, que establecen la obligación de darle un manejo integral a este tipo de residuos. Consideramos que el Proyecto Mayakoba está en cumplimiento sustancial con sus obligaciones en materia de residuos peligrosos.

El Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin también se encontrarán sujetos a las disposiciones antes señaladas.

Situación Tributaria

Nuestros ingresos están sujetos al pago del Impuesto Sobre la Renta bajo el régimen general previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta y no gozamos de ninguna clase de beneficio fiscal especial ni se nos ha atribuido algún impuesto especial derivado de nuestras actividades. Los servicios prestados en el Hotel Four Seasons y en el Proyecto Mayakoba están sujetos al IVA, impuesto indirecto que trasladamos a nuestros clientes. Asimismo, cada año debemos pagar el impuesto predial respecto de nuestros activos inmobiliarios.

Recursos humanos

Con fecha 2 de enero de 2014 Inalmex celebró con SHH un contrato de prestación de servicios profesionales en virtud del cual SHH, en su carácter de contratista, se obligó a prestar servicios profesionales, con su propio personal, a Inalmex consistentes en la operación y administración del Hotel Four Seasons. Dichos servicios incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa:

- i. Servicios de operación del Hotel Four Seasons, debiendo SHH mantener un nivel adecuado de calidad con los clientes y huéspedes.
- ii. La administración de los recursos materiales, financieros y contables del Hotel Four Seasons.
- iii. Servicios de relaciones públicas del Hotel Four Seasons.

El contrato de prestación de servicios se celebró por tiempo indefinido, sin embargo cualquiera de las partes puede darlo por terminado mediante una notificación por escrito entregada a la otra parte. Como contraprestación por los servicios prestados, Inalmex debe pagar mensualmente a SHH una cuota calculada por las partes equivalente a los ingresos, costos y gastos de SHH en relación con los servicios prestados más un margen de utilidad que se calcula con base en los precios de mercado más IVA. Asimismo, SHH tiene derecho a que Inalmex le reembolse los gastos fijos en que incurra y los gastos relacionados con la contratación de terceros especializados a efectos de prestar los servicios. De igual forma Inalmex se obliga a pagar los siguientes gastos originados por los empleados de SHH utilizados para la prestación de los servicios:

- i. Renta de casa habitación de los empleados que residan en una localidad distinta a la Ciudad de México.
- ii. El consumo de alimentos que los empleados realicen en las áreas de consumo del Hotel Four Seasons
- iii. El uso de los servicios de lavandería por parte de los miembros del Comité Ejecutivo del Hotel Four Seasons, así como por parte de los mozos, meseros y demás empleados, para la limpieza de sus uniformes y ropa de trabajo.
- iv. Gastos de transportación por viajes que ocasionalmente realicen los empleados para la prestación de los servicios.

Inalmex se obliga a administrar, controlar y distribuir entre los empleados de SHH todas las propinas que los huéspedes del Hotel Four Seasons incluyan en sus cuentas y a proporcionar a los empleados de SHH todo el equipo necesario para la adecuada prestación de los servicios, incluyendo uniformes, ropa de trabajo, equipo de protección y aparatos de intercomunicación.

Finalmente, SHH proporcionará sus servicios mediante personal propio, siendo por lo tanto responsable de las obligaciones que deriven de las relaciones con sus trabajadores frente a dichos trabajadores y frente a terceras personas.

Asimismo, con fecha 13 de marzo de 2014 SHH celebró con la Unión Nacional de Trabajadores de la Industria Alimenticia, Refresquera, Turística, Hotelera, Gastronómica, Similares y Conexos un contrato colectivo de trabajo. Dicho contrato ampara a 250 trabajadores (110 mujeres y 140 hombres). Dicho contrato se depositó en la Junta Local de Conciliación y Arbitraje de la Ciudad de México el 20 de marzo de 2014. El contrato se celebró por

tiempo indeterminado y se refiere a los servicios prestados en el Hotel Four Seasons. La revisión del contrato se llevó a cabo el 27 de enero de 2016 (en su revisión general).

Al 31 de diciembre del 2016, SHH contaba con 386 empleados que prestaban servicios al Hotel Four Seasons, de los cuales 12 eran temporales. Los empleados temporales son los meseros del Hotel Four Seasons que atienden en los banquetes y que son contratados por servicio. El 61.0% de los empleados permanentes de SHH son sindicalizados

La Emisora tiene celebrados contratos de prestación de servicios con personas físicas y morales en el curso ordinario de su negocio en virtud de los cuales recibe algunos servicios de asesoría y apoyo auxiliar en sus oficinas. A la fecha, la Emisora no cuenta con empleados.

En los últimos 3 años no ha habido una variación considerable en el número de empleados de SHH. Consideramos que tenemos una buena relación con nuestros empleados y prestadores de servicio de personal.

Desempeño ambiental

La Emisora no cuenta con certificaciones ambientales de ningún tipo a la fecha del presente Prospecto, sin embargo Inalmex, a partir de junio del 2015, cuenta con una certificación de parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México llamada "Sello Verde" que tiene una vigencia de dos años. Dicha certificación fomenta la realización de auditorías ambientales y la aplicación de criterios de sustentabilidad para promover entre los establecimientos la obtención de un desempeño ambiental superior al exigido por la normatividad vigente con el objetivo de promover procesos de autorregulación que resulten en empresas más competitivas, el mejoramiento en el desempeño ambiental y por tanto un ambiente de calidad para los habitantes de la Ciudad de México. Las empresas certificadas pueden obtener incentivos fiscales tales como: (i) la reducción del impuesto sobre la nómina; o (ii) la reducción en el pago del impuesto predial.

Inalmex cuenta con la "Licencia Ambiental Única para la Ciudad de México" en virtud de la cual las fuentes fijas de contaminación ubicadas en la Ciudad de México dan cumplimiento a las obligaciones ambientales, establecidas en la Ley Ambiental de la Ciudad de México.

En agosto del 2014 el equipo de ingeniería del Hotel Four Seasons lanzó un "Plan de sustentabilidad" cuyo objetivo principal es el ahorro de energía y consumo de agua.

De acuerdo con la legislación federal vigente, las empresas sujetas a jurisdicción federal tienen la facultad de someter voluntariamente a una auditoría ambiental sus operaciones ante la PROFEPA, con objeto de certificar su nivel de cumplimiento con la normatividad ambiental aplicable. El Proyecto Mayakoba (exceptuando el Hotel Andaz Mayakoba) cuenta con un Certificado de Calidad Ambiental Turística, expedido por la PROFEPA vigente hasta junio de 2017.

Por ubicarse en la costa, el Proyecto Mayakoba, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin son susceptibles a riesgos de impactos derivados del cambio climático.

Actualmente no existen impactos relevantes, actuales o potenciales, derivados del cambio climático en el negocio de la Emisora y las actividades de la Emisora no representan un riesgo ambiental considerable.

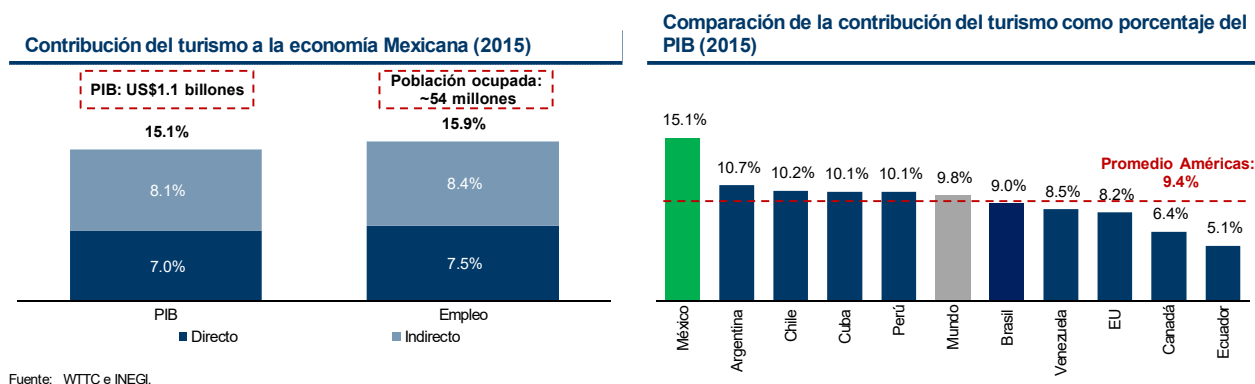
Información de la industria hotelera y turística en México

1) El turismo es un sector clave en la economía de México

México es uno de los principales destinos turísticos en el mundo con un crecimiento significativo en los últimos años. El turismo es un sector clave para la economía mexicana, ya que representa una parte significativa del PIB y del empleo. Los siguientes elementos posicionan a la industria del turismo para continuar con este sólido crecimiento: la estabilidad macroeconómica, la importancia del turismo en la economía, el fuerte impulso del gobierno, los destinos turísticos únicos y difíciles de replicar, la cultura gastronómica y de servicio, la ubicación

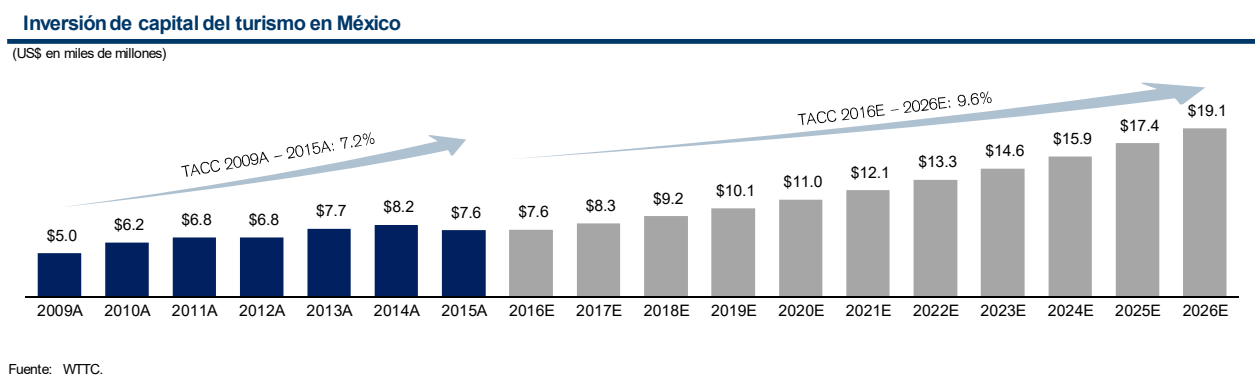
privilegiada cercana a Estados Unidos y Canadá, la mayor apertura en el tráfico aéreo con Estados Unidos tras la firma del acuerdo bilateral y las fuertes inversiones en infraestructura realizadas recientemente.

El sector turístico en México es de gran importancia para la economía nacional. En el 2015, el turismo tuvo una contribución total del 15.1% en el PIB. Además, este sector fue la tercera actividad económica que más ingresos generó durante este mismo año (según datos del INEGI y Banco de México). Adicionalmente, el turismo genera una cantidad relevante de empleos tanto directos como indirectos, los cuales representan el 15.9% de todos los empleos en el país. Si se compara al país contra el promedio en la región e inclusive en el mundo, se puede evidenciar la importancia del sector turístico en México (penetración en el PIB de 15.1% vs 9.4% en América y 9.8% en el mundo). En el 2015, se registraron los mejores resultados en el sector turístico en los últimos 10 años. WTTC estima que México ocupará el cuarto lugar como el país con mayor crecimiento en la contribución del sector turismo en el PIB en los siguientes 10 años.



En el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, el sector turístico se definió como una de las prioridades del Gobierno Federal, buscando que sirviera como una oportunidad de crecimiento, desarrollo, creación de empleos y riqueza para el país. El Gobierno Federal recientemente ha promovido al país a través de campañas de mercadotecnia para aumentar las inversiones turísticas. De acuerdo al WTTC, de 2013 al 2015 se han invertido más de EUA\$23,500 millones en infraestructura turística y también se han lanzado varias iniciativas paralelas para aumentar esta cifra, como por ejemplo el programa de “fomento a la gastronomía”.

Dada la importancia del sector, las inversiones de capital en turismo (que incluyen todo lo relacionado al sector, como hospedaje, transporte, restaurantes y actividades de ocio) son cada vez mayores y se espera que sigan aumentando. En los últimos años, la inversión en el sector turístico ha mostrado una evolución favorable con un TACC del 7.2% de 2009 a 2015. Se estima que las inversiones de capital en turismo asciendan a EUA\$7,600 millones durante el 2016 aumentando a un TACC estimado de 9.6% los siguientes 10 años. Este factor, aunado al sólido crecimiento de la demanda interna, el bajo desempleo y la baja inflación, seguirán promoviendo el crecimiento del sector.

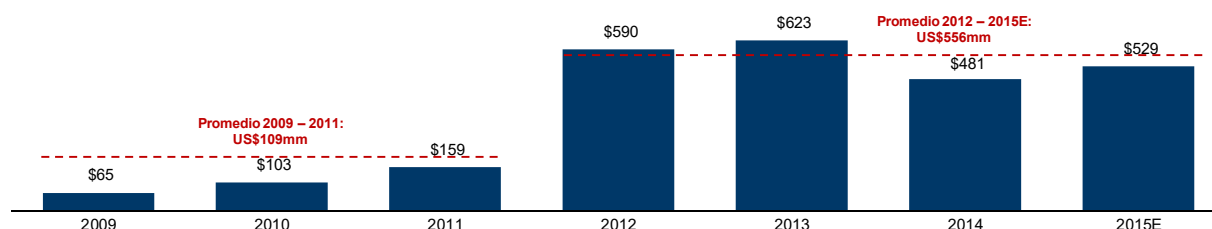


Adicionalmente, se estima un incremento en inversión extranjera en el sector turístico mexicano. Algunos inversionistas han buscado oportunidades de inversión en mercados emergentes tales como México, en donde los retornos pueden ser mayores. Según datos de JLL, el 33% de las adquisiciones hoteleras que se realizaron en México durante los años 2014 al 2015 fueron llevadas a cabo por inversionistas americanos.

Otro indicador favorable del mercado hotelero es el incremento en el volumen de fusiones y adquisiciones (*M&A*). Según JLL el volumen promedio de transacciones durante los años 2012 a 2015 fue de EUA\$556 millones, lo que demuestra un apetito incremental en el sector, principalmente comparado con el volumen promedio de EUA\$109 millones que tuvo lugar durante los años 2009 a 2011. Se espera que esta tendencia se mantenga en los años próximos.

Volumen de transacciones de hoteles en México

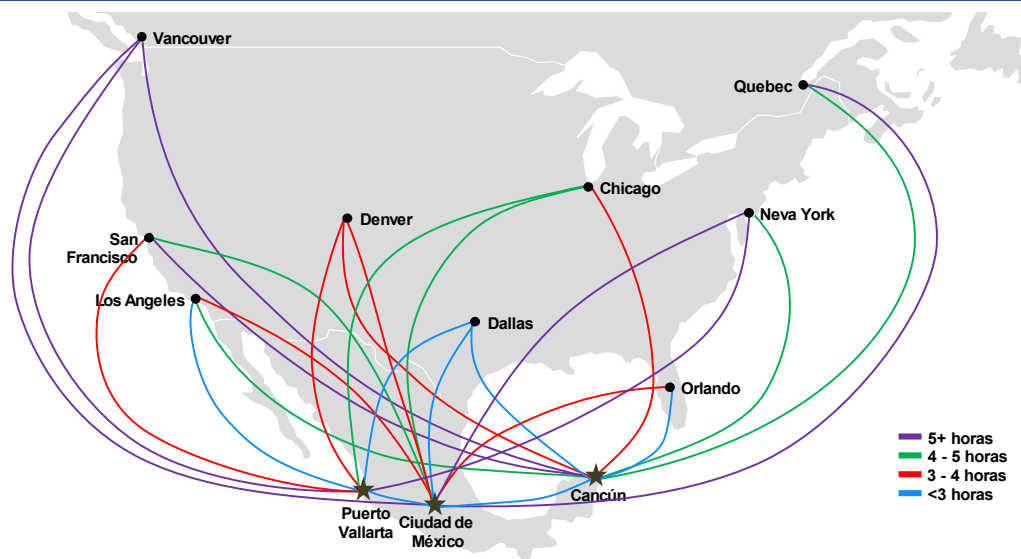
(US\$ en millones)



Fuente: JLL.

México es uno de los países más visitados en el mundo (el noveno, según las Naciones Unidas) y por su proximidad a Estados Unidos y Canadá, México se ha establecido como uno de los principales destinos turísticos para estos países. Los principales turistas que viajan a México provienen de estos dos países y el principal destino es la Ciudad de México seguido por Cancún, Puerto Vallarta, y Los Cabos. Cancún es el destino con el mayor crecimiento (TACC de 10.8%) seguido por Puerto Vallarta (TACC de 9.1%) en el periodo de 2011 a 2015. Como se puede ver en el siguiente mapa, México está relativamente cerca de las principales ciudades de estos dos países. El viaje promedio a Ciudad de México, Cancún o Puerto Vallarta es de menos de 4 horas.

Duración de vuelo a principales lugares turísticos en México



También es importante mencionar que a finales de 2015, México firmó un acuerdo bilateral con Estados Unidos para liberar el tráfico aéreo el cual entró en vigor en el 2016 proveyendo acceso ilimitado a aerolíneas al

mercado mexicano y estadounidense eliminando los límites para vuelos comerciales entre ciudades de estos dos países. Todos estos cambios fomentarán la entrada de nuevas aerolíneas, diversificando la oferta y brindando a los consumidores tarifas más bajas. Anteriormente, existía un límite de 2 aerolíneas por rutas entre ambos países y existían límites de asientos asignados por aerolínea, por lo que se espera que este acuerdo aumente el tráfico aéreo en el futuro cercano. El acuerdo también elimina la exclusividad en algunas rutas tales como las rutas MEX-JFK o MEX-LAX.

México es uno de los países con los mejores destinos turísticos en el mundo. El país está rodeado por costas que cuentan con grandes destinos populares de playa, tales como Cancún y la Riviera Maya, Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit, Los Cabos, entre otros. Adicionalmente, la Ciudad de México tiene una gran riqueza cultural, ya que es la ciudad con el mayor número de museos en el mundo y, según SECTUR, sigue siendo el principal destino turístico del país en llegada de pasajeros con un crecimiento de 8.7% al 2016 con respecto al año anterior. Además, México se caracteriza por tener una gran cultura gastronómica y de servicio. La comida mexicana fue declarada en 2010 patrimonio cultural y material de la humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. El siguiente mapa muestra cifras relevantes de los principales destinos turísticos en el país:

Descripción de las principales zonas turísticas en México (cifras al 2016)

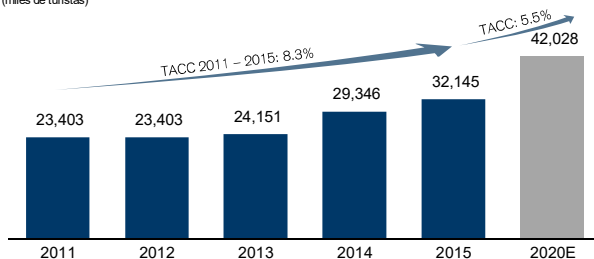


Fuente: JLL, ASUR, GAP, FONATUR, Datatur.

En el 2016, más de 35 millones de turistas internacionales visitaron México, lo que representó un incremento del 9.0% contra 2015. Para el 2020, se estima que las llegadas de turistas internacionales serán de más de 42 millones, representando un TACC del 5.5%. Adicionalmente, estos turistas gastaron, aproximadamente, Ps\$243,000 millones dentro del país en este mismo año y se espera que aumente a Ps\$325,000 millones para el 2020, representando un TACC del 6.0%.

Número de turistas internacionales en México (2011 – 2020E)

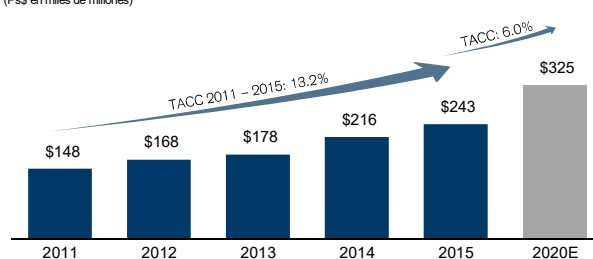
(miles de turistas)



Fuente: Banxico y WTTC.

Gasto anual de los turistas en México (2011 – 2020E)

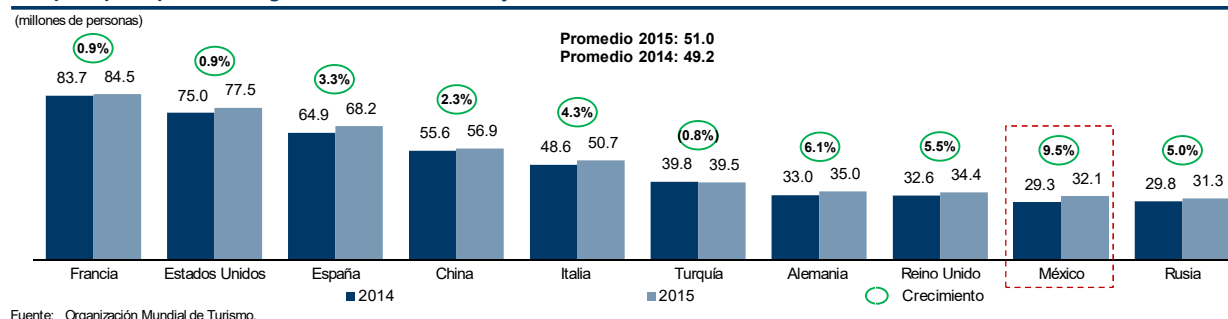
(Ps\$ en miles de millones)



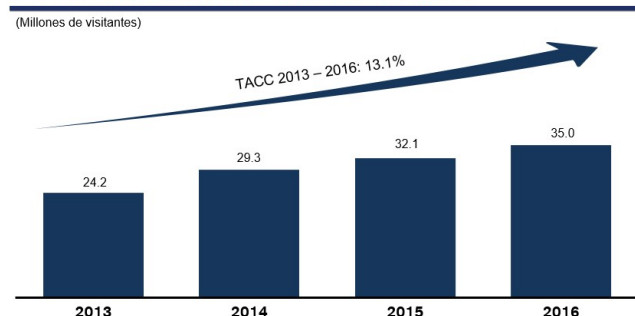
México es el país con el mayor crecimiento de visitantes en el último año entre los 10 países más visitados del mundo (9.5% en el 2015 de México vs 3.9% de los 10 países). Los 10 países más visitados recibieron un

promedio de 51.0 millones de personas en el 2015 y 49.2 millones de personas en el 2014. Se espera que el fuerte crecimiento en visitantes continúe en los próximos años y que México se mantenga en esta lista. De igual forma, las visitas internacionales en el país han crecido de manera consistente durante los 4 últimos años, teniendo una TACC 2013 – 2016 de 13.1%.

10 principales países en llegadas de visitantes extranjeros en el mundo



Las visitas internacionales continúan creciendo



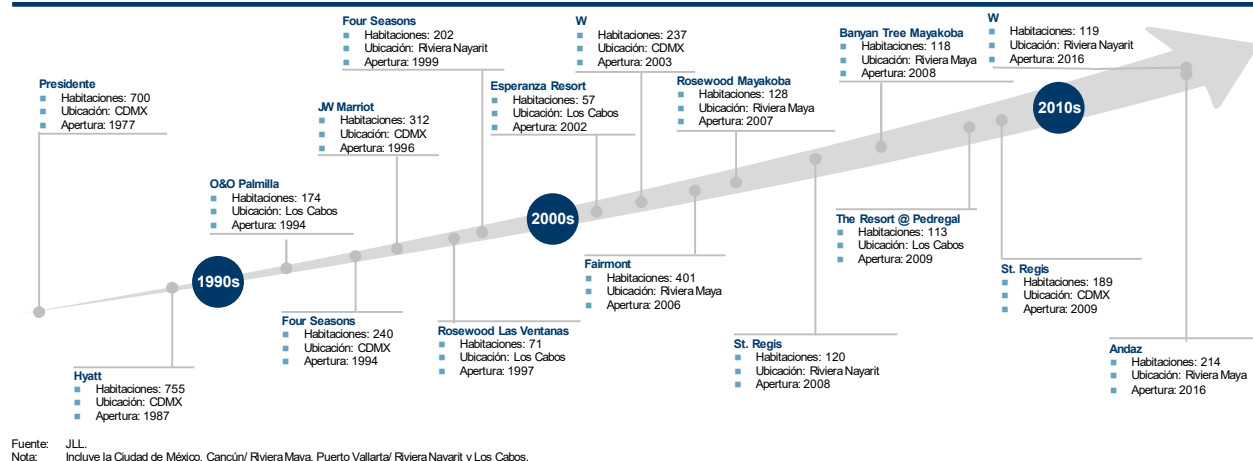
Fuente: DataTUR.

2) El segmento de lujo y ultra-lujo en México

El mercado hotelero ha experimentado una creciente presencia de marcas internacionales debido al crecimiento del sector turístico y la ubicación geográfica privilegiada del país. Sin embargo, el mercado hotelero mexicano todavía se encuentra por debajo de otros mercados como el de Estados Unidos en cuanto a afiliación a marca (aproximadamente 40% del inventario contra 75% de Estados Unidos, según datos de JLL). Aún así, el porcentaje de hoteles con marca ha aumentado; de las 19,900 nuevas habitaciones a ser construidas en México para los próximos años, se estima que más del 90% pertenecerán a cadenas y el 20% corresponderán al sector de lujo. Los viajeros de negocios y turistas requieren cada vez más de un servicio personalizado y de mejor calidad mientras que los propietarios de hoteles requieren acceso a sistemas de reservaciones más robustos para incrementar la ocupación de sus activos.

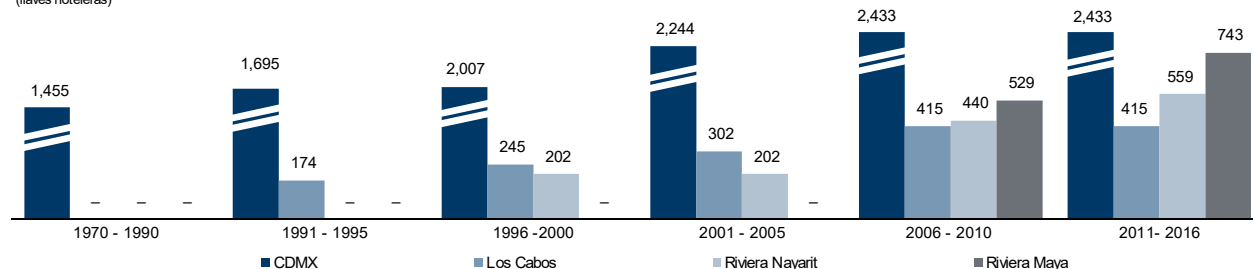
México cuenta con el inventario más sofisticado en América Latina en el segmento de lujo. Según el estudio titulado “Impact of economic transformation on Latin America’s lodging industry” de JLL, en México existe una oferta limitada en el segmento de lujo de hoteles frente a la demanda potencial (actualmente existen únicamente 6 marcas que podrían considerarse de lujo) con una alta concentración en el Estado de Quintana Roo.

Oferta de hoteles de ultra lujo en principales ciudades turistas



Evolución de llaves hoteleras en el sector de lujo en México

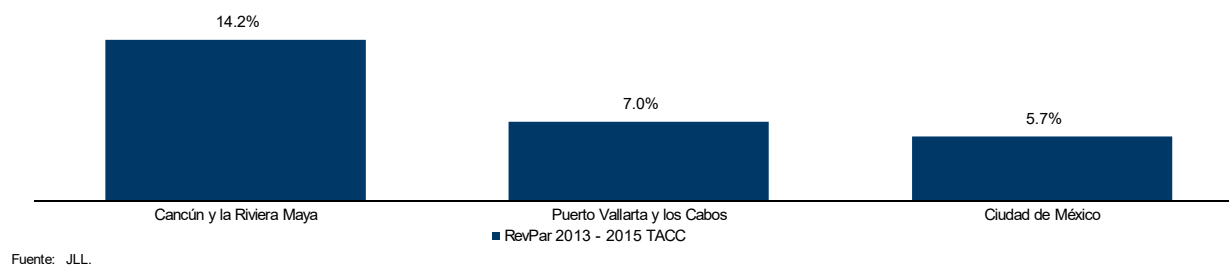
(llaves hoteleras)



La ocupación y tarifas en los hoteles del segmento alto y de lujo han seguido incrementando. Adicionalmente, estos hoteles tienen típicamente tarifas en Dólares. La reciente devaluación del Peso no ha tenido un impacto negativo en sus ingresos y por lo contrario, sus estructura de costos y gastos en Pesos ayudan a mejorar el margen. El alto porcentaje de huéspedes extranjeros de este segmento, en particular estadounidenses y canadienses, hace que los ingresos sean menos dependientes de la economía doméstica y, por lo tanto, más resistentes a la volatilidad en el tipo de cambio.

3) Mercados hoteleros donde opera la Emisora:

Los mercados en los que opera la Emisora pertenecen a los destinos “top” dentro de México: Ciudad de México, Cancún / Riviera Maya y Puerto Vallarta / Riviera Nayarit. Como se puede observar en el siguiente gráfico, el RevPar en Dólares de estos 3 destinos ha tenido una evolución favorable en los últimos años. De 2013 a 2015, el RevPar creció un TACC de 5.7% en Ciudad de México, un 14.2% en Cancún / Riviera Maya y un 5.7% en Puerto Vallarta.



3.1. Ciudad de México

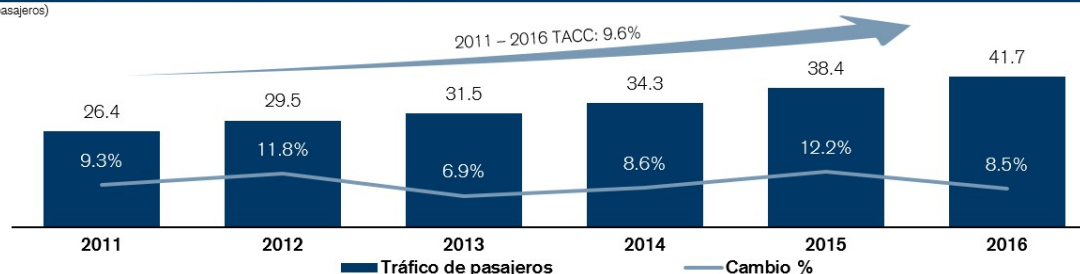
Localizada en el centro del país, la Ciudad de México es la ciudad más importante a nivel político, cultural, educacional y económico. Adicionalmente, esta ciudad es uno de los centros financieros más importantes del continente americano. La Ciudad de México representa aproximadamente 20% del PIB del país y tiene uno de los PIB per cápita más altos del país. La capital del país, se encuentra dentro de las 10 ciudades más grandes del mundo en términos de población con más de 20 millones de habitantes.

La Ciudad de México es principalmente un destino de negocios, ya que muchas empresas nacionales e internacionales tienen sus oficinas corporativas en esta ciudad. Adicionalmente, es un destino turístico importante por su gran riqueza cultural, teniendo en cuenta que es la ciudad con el mayor número de museos en el mundo. Debido a su naturaleza, la Ciudad de México mantiene ocupaciones altas entre semana y bajas durante los fines de semana. De acuerdo a datos de la SECTUR del 2015, el inventario de habitaciones de 4 estrellas es de 12,604 y habitaciones de 5 estrellas es de 17,960. Esto representó un TACC del 4.6% para los hoteles de 4 estrellas y del 3.6% para los hoteles de 5 estrellas durante el periodo 2013-2015. A pesar de este crecimiento, el inventario hotelero es relativamente bajo, dado que es comparable con una ciudad secundaria de Estados Unidos. Las altas barreras de entrada para nuevos hoteles se deben principalmente a la falta de espacio para desarrollo y alto costo de la tierra. Estas condiciones de mercado traen un beneficio para los hoteles ya establecidos en ubicaciones *premium*.

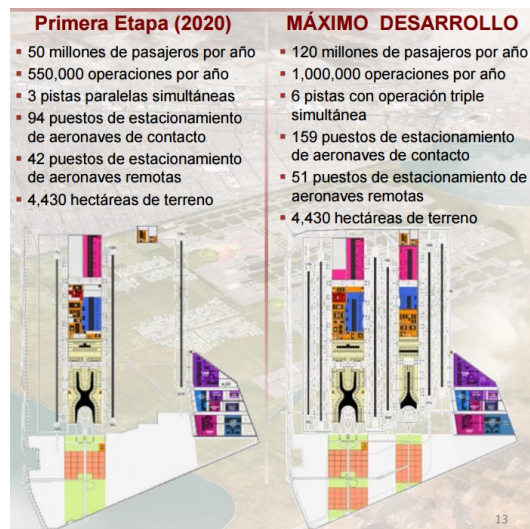
El aeropuerto de la Ciudad de México es uno de los aeropuertos que tiene mayor tráfico de pasajeros en el continente americano. El aeropuerto tuvo 41.7 millones de pasajeros en el 2016, lo que representó un crecimiento de 8.5% con respecto al 2015 y un TACC de 9.6% durante el periodo de 2011 a 2016.

Tráfico de pasajeros en la Ciudad de México

(millones de pasajeros)

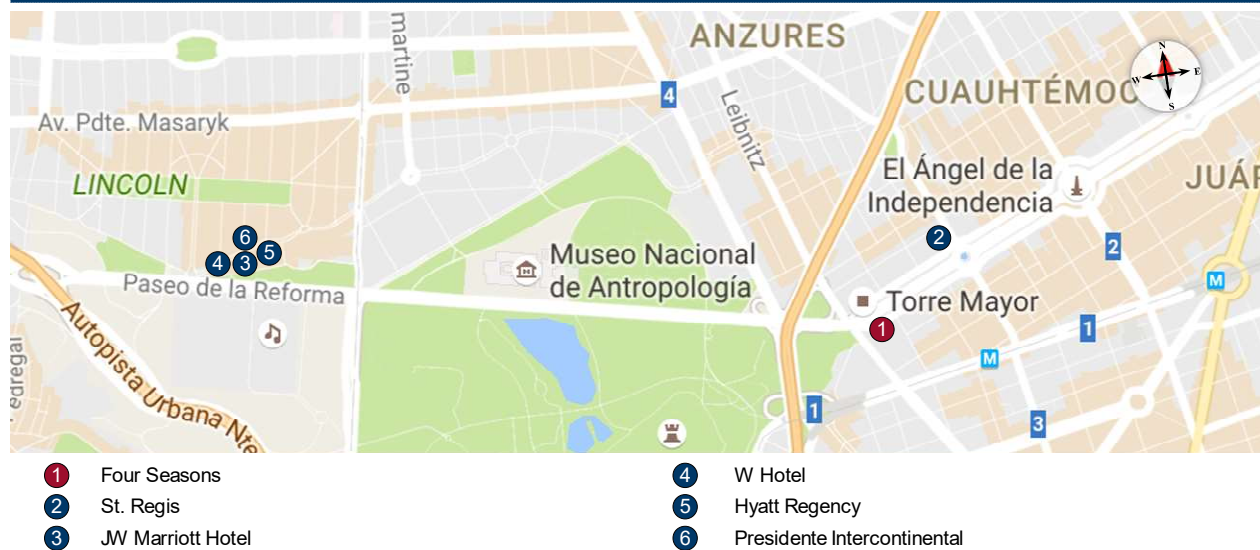


En septiembre de 2014 se anunció la construcción de un nuevo aeropuerto en la Ciudad de México para poder satisfacer la creciente demanda de dicha ciudad. Según el Grupo Aeroportuario de la Ciudad de México, el nuevo aeropuerto contará con 3 pistas paralelas simultáneas aumentando la capacidad a 50 millones de pasajeros anuales en su primera etapa en el 2020. En su etapa de máximo desarrollo, el aeropuerto contará con 6 pistas con operación triple simultánea aumentando la capacidad a 120 millones de pasajeros por año.



El conjunto competitivo de hoteles del segmento de lujo en la Ciudad de México está compuesto por los hoteles en las zonas de Paseo de la Reforma y Polanco, los cuales suman un total de 2,433 habitaciones y no incluyen hoteles del mismo segmento ubicados en Santa Fe ya que no compiten directamente. El competidor directo del Hotel Four Seasons (240 habitaciones) es el Hotel St. Regis (189 habitaciones) al ser el hotel en el segmento de lujo que tiene un producto, calidad, precio y ubicación más similar.

Oferta de hoteles de ultra lujo en la Ciudad de México

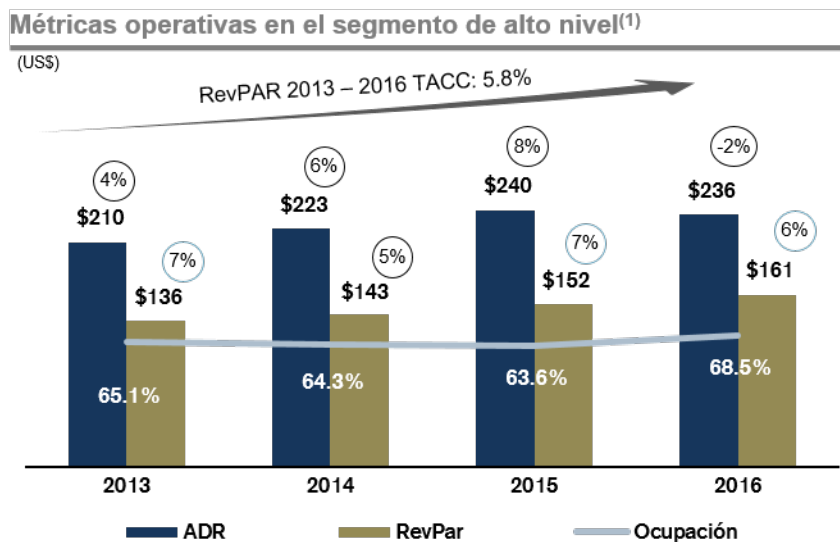


A continuación se detallan las principales características del conjunto competitivo de hoteles de lujo en la Ciudad de México:

Análisis de la competencia existente en la Ciudad de México

		Ubicación	Habitaciones	Año de apertura / Última renovación	Restaurantes / Bares	Otras amenidades	
1	 FOUR SEASONS		Reforma	240 (40 suites)	1994 / 2015	Zanaya Il Becco Fifty Mills Pan Dulce	Gimnasio, Spa y alberca exterior
2	 ST REGIS		Reforma	189 (36 suites)	2009 / NA	Restaurante Diana J&G Grill King Cole Bar Candela Romero	Gimnasio, Spa, alberca interior y 108 departamentos
3	 JW MARRIOTT		Polanco	312 (28 suites)	1996 / 2013	Xanat Bistro & Terraza Brasserie Lipp	Gimnasio, Spa y alberca exterior
4	 W		Polanco	237	2003 / 2015	Living Room J by Jose Andres Solea	Gimnasio y Spa
5	 HYATT REGENCY		Polanco	755 (18 suites)	1987 / 2014	Yoshimi Teppan Grill Amado	Gimnasio, tenis y alberca interior
6	 INTERCONTINENTAL		Polanco	700 (33 suites)	1977 / 2015	Au Pied de Cochon The Palm, Alfredo di Roma Frutas y Flores, Chapulin Epicentro Mixology Bar Balmoral, Café Urbano	Gimnasio y Spa

El desempeño del conjunto competitivo de hoteles de lujo en la Ciudad de México ha presentado crecimientos favorables en ocupación y ADR, principalmente impulsados por el aumento en demanda y la oferta limitada de hoteles. La ocupación ha oscilado entre 65.1% y 63.6% entre el 2013 y el 2015. La ADR ha aumentado de EUA\$210 a EUA\$240 en el mismo periodo. Este incremento ha dado lugar a que el RevPar crezca de EUA\$136 a EUA\$152 de 2013 a 2015, representando un TACC de 5.9%. Varios hoteles de este segmento se han renovado recientemente como, por ejemplo, los hoteles JW Marriot, Presidente InterContinental, W, Hyatt Regency y el mismo Hotel Four Seasons, lo cual permite ofertar tarifas más altas o con un *premium*.



Fuente: JLL, sitios web de los hoteles.

(1) ADR, Ocupación y RevPAR son calculados en base al set competitivo de la región la cual es: St. Regis (189 cuartos), JW Marriot (312 cuartos), W Hotel (237 cuartos), Hyatt Regency (755 cuartos), InterContinental Presidente (700 cuartos), Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos).

Crecimiento año con año.

○ Crecimiento año con año.

En cuanto a nueva oferta, se espera que en los próximos años entren 2 nuevos competidores en el segmento de lujo de la Ciudad de México. Estos nuevos hoteles incrementarán la oferta hotelera de este segmento en un 17.6%, considerando el número total de habitaciones (2,433 de la oferta competitiva inicial más 428 de la nueva), y competirán con el Hotel Four Seasons. Creemos que sus altos costos de entrada se reflejarán en ADRs altos, que, unido a la creciente demanda en el segmento hotelero de lujo, mitigarían esta amenaza.

Nueva oferta de hoteles de ultra-lujo en la Ciudad de México

		Habitaciones	Ubicación	Año de apertura
		275	Reforma	2018
		153	Reforma	2019

Fuente: Páginas de los hoteles y noticias.

3.2. Cancún y la Riviera Maya

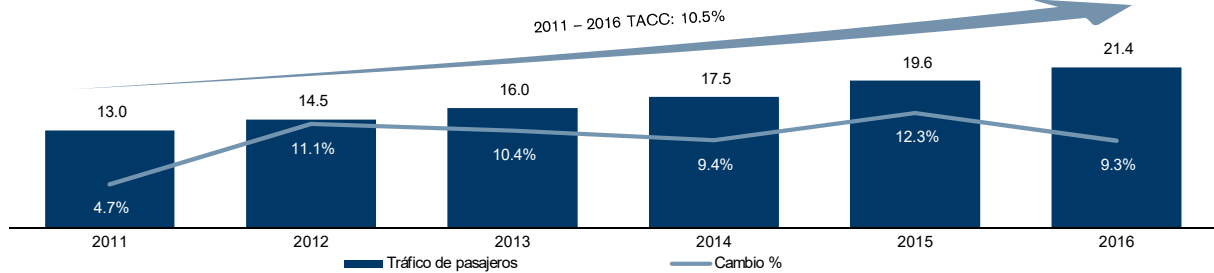
Cancún y la Riviera Maya están localizados en el Estado de Quintana Roo, al sureste de México. Cancún y la Riviera Maya son el principal destino turístico de México para extranjeros. En 2015, fueron los lugares más visitados por el turismo internacional en México debido a que son únicos (cuentan con playas, arrecifes de coral, parques ecológicos y sitios arqueológicos mayas), y ofrecen la oportunidad de realizar varias actividades como buceo, snorkel, golf y parques acuáticos naturales. Asimismo, Cancún se encuentra localizado aproximadamente de una hora y media a cinco horas por aire de las principales ciudades en Estados Unidos y de 10 a 13 horas por aire de la mayoría de las principales ciudades europeas.

De conformidad con STR, el área de Cancún y sus alrededores (incluyendo la Riviera Maya) tenía ~73,000 cuartos de hotel al 31 de diciembre de 2015. De 2012 al 2015 ha habido un incremento en los cuartos de hotel de lujo (llegando a las ~20,000 habitaciones) pasando de representar un 15.8% en 2012 a representar un 28.1% en 2015. Se estima que el mercado de hoteles de lujo que operan bajo el modelo de negocios *European Plan* (hoteles que no operan bajo el modelo todo incluido), suman alrededor de 2,200 habitaciones, de las cuales los hoteles actuales del Proyecto Mayakoba representan aproximadamente un 29%. JLL estima un incremento de 6,600 habitaciones en nueve nuevos hoteles del segmento de lujo, de las cuales 558 corresponden a los cuatro hoteles del proyecto “Kanai” que competirán directamente con el Proyecto Mayakoba, sin embargo, todavía están en fases preliminares de planeación y su apertura no tendrá lugar sino hasta 2019.

El aeropuerto internacional de Cancún es el aeropuerto con mayor crecimiento en tráfico de pasajeros, con un TACC de 10.5% de 2011 a 2016. En 2016, tuvo un total de 21.4 millones de pasajeros y se espera que este número continúe creciendo. El aeropuerto internacional de Cancún atiende a turistas que visitan la Riviera Maya, que se extiende al sur hacia las ruinas mayas de Tulum e incluye hoteles de playa en las poblaciones de Playa del Carmen, Tulum y Akumal. El aeropuerto internacional de Cancún aumentará su capacidad en aproximadamente 10 millones de pasajeros con la expansión de la Terminal 3 en el 2016 y la nueva Terminal 4 en el 2017. Se estima que el flujo de pasajeros en Cancún alcance un total de aproximadamente 30 millones en el 2017, muy cercano a la capacidad actual del aeropuerto internacional de la Ciudad de México. Actualmente 84 aerolíneas (nacionales e internacionales) le dan servicio a ese aeropuerto.

Tráfico de pasajeros en Cancún

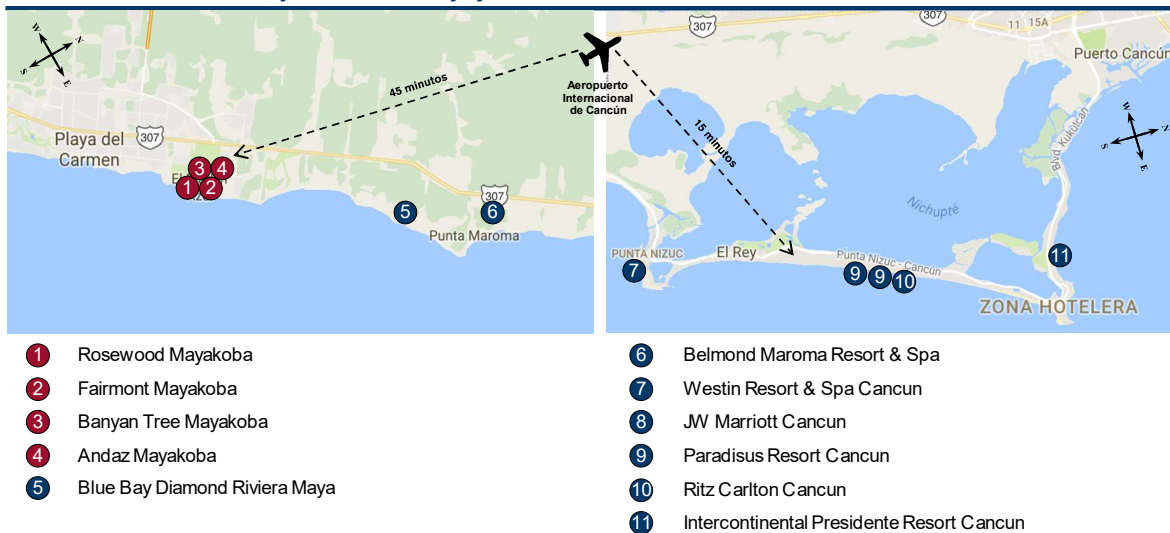
(millones de pasajeros)



Fuente: ASUR

El conjunto competitivo de hoteles del segmento de lujo en la Cancún y la Riviera Maya está compuesto por los siguientes hoteles que ofrecen un producto con calidad y precio similar, aunque no necesariamente en la misma ubicación y los cuales suman un total de 3,254 habitaciones. Los hoteles de Cancún y la Riviera Maya se encuentran a una distancia relativamente corta del aeropuerto.

Oferta de hoteles de ultra lujo en la Riviera Maya y Cancun



A continuación se detallan las principales características de los hoteles de lujo y ultra lujo localizados en Cancún y la Riviera Maya:

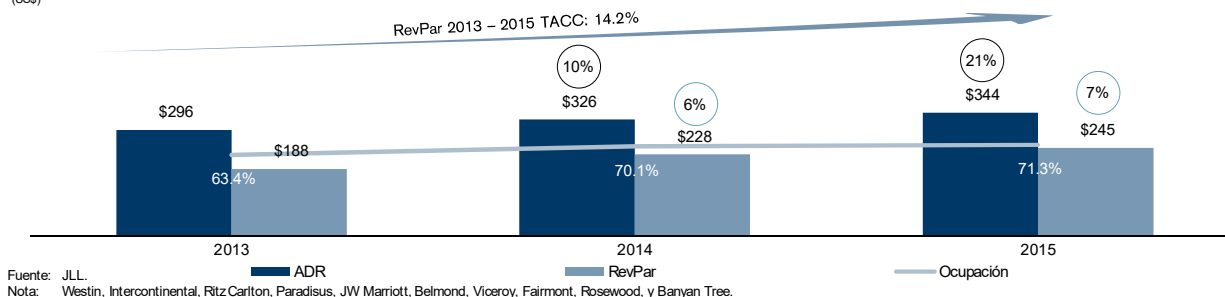
Análisis de la competencia existente en la Riviera Maya y Cancún

		Ubicación	Habitaciones	Año de apertura / Última renovación	Restaurantes / Bares	Otras amenidades	
1	 ROSEWOOD MAYAKOBA RIVIERA MAYA		Riviera Maya	128	2007 / NA	Casa del Lago, Punta Bonita Agave Azul Sushi Bar Dining Out A Sense of taste	Campo de golf, gimnasio, Spa y albercas
2	 Fairmont MAYAKOBA RIVIERA MAYA, MEXICO		Riviera Maya	401	2006 / NA	Brisas, El Puerto La Laguna, Las olas El Lobby, Café Maya El Cafecito	Campo de golf, gimnasio, Spa y albercas
3	 BANYAN TREE MAYAKOBA		Riviera Maya	132	2009 / NA	Saffron, Tamarind, Sands Oriente, La Copa, Ixchel, Tapas Cruise, La Cava, Haab, The Tomahawk Den	3 otros bares, campo de golf, gimnasio, Spa y albercas
4	 ANDAZ.		Riviera Maya	214	2016 / NA	Milagro Casa Amate Ollataco Ollaceviche	Campo de golf, gimnasio, Spa y albercas
5	 VICEROY RIVIERA MAYA		Riviera Maya	41	2002 / NA	Coral Grill & Bar La Marea	Gimnasio, Spa y albercas
6	 BLUE DIAMOND RIVIERA MAYA By BlueBay		Riviera Maya	128	2008 / NA	Aguamarina, Chefs Table Ambar, Café Brulee Ceviche-Tapas Bar Pool bar, Cigar Lounge	Gimnasio, coffee shop y Spa
7	 BELMOND		Maroma	63	1986 / 2011	El Restaurante El Sol Restaurante Freddy's Tequila & Ceviche Bar La Cantina	Gimnasio, Spa y albercas exteriores
8	 THE WESTIN RESORT & SPA		Cancún	379	1990 / 2014	Arrecifes, Sunset Bar Brisa / Breeze Pool Bar El Palmar, Sea & Stones The Place Bar & Lounge	Dos albercas, centro para niños, gimnasio y Spa
9	 JW MARRIOTT.		Cancún	448	2001 / 2005	Gustino, Sedona, Lobby Bar, Mikado, La Capilla Argentina, Beach Walk,	Cuarto de juegos, albercas, gimnasio y spa
10	 Paradise		Cancún	668	2002 / NA	Tempo, Mole, Fuego, Enso, Naos, La Palapa Market Grill, Blue Agave, Vento, Toji Bar, Red Lounge	3 otros bares, campo de golf, centro para niños, alberca, gimnasio y Spa
11	 THE RITZ-CARLTON		Cancún	363	1997 / 2015	Fantino, The Club Grill The Culinary Center, Casitas, Sushi Bar, El Café D-Lounge, The Caribe	Gimnasio, Spa y albercas
12	 PRESIDENTE INTERCONTINENTAL		Cancún	289	1975 / 2015	El Caribenio Le Cap Beach Club Deck Bar	Biblioteca, albercas, gimnasio y Spa

El desempeño del conjunto competitivo de lujo de Cancún y la Riviera Maya en los últimos 2 años ha sido muy bueno en ocupación y ADR. La ocupación paso de un 63.4% en 2013 a un 71.3% en 2015 y la ADR ha aumentado de EUA\$296 a EUA\$344 en el mismo periodo. Este incremento en ocupación y tarifa han hecho que el RevPar crezca de EUA\$188 a EUA\$245 de 2013 a 2015, representando un TACC de 14.2%. Se espera que los hoteles de esta zona sigan beneficiándose del aumento en flujo de turistas.

Desempeño del conjunto competitivo en Cancún y la Riviera Maya

(US\$)



En cuanto a nueva oferta, se espera que en los próximos años entren 3 nuevos competidores, los cuales incrementarían la oferta hotelera del conjunto competitivo en un 64.7%, considerando el número total de habitaciones (3,254 de la oferta competitiva inicial más 2,104 de la nueva).

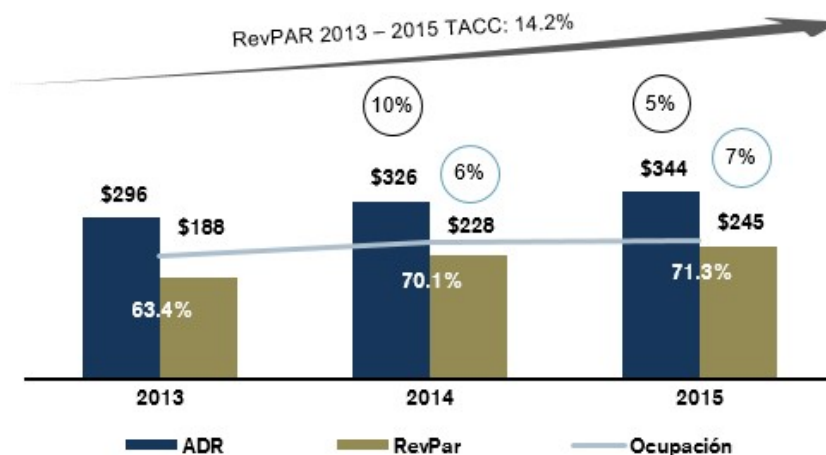
Nueva oferta de hoteles de ultra-lujo en la Riviera Maya

	Habitaciones	Ubicación	Año de apertura
 	1,800	Playa del Carmen	2017
 	180	Kanai	2019
 	124	Kanai	2019

Fuente: Páginas de los hoteles y noticias.

Métricas operativas en el segmento de alto nivel⁽¹⁾

(US\$)

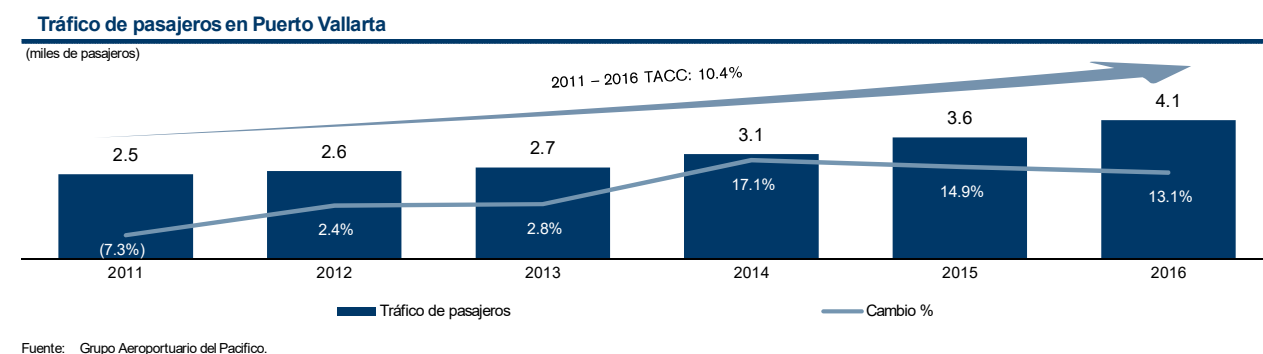


(1) La información solo representa Septiembre 2014 últimos 9 meses y 2015 sin incluir Enero por el cierre de hoteles por el huracán Odile en Los Cabos. ADR, Ocupación y RevPAR son calculados en base al set competitivo de la región la cual es: Rosewood Las Ventanas al Paraíso, One&Only Palmilla, Esperanza Resort, The Resort At Pedregal, Four Seasons Resort Punta Mita, Banyan Tree Mayakoba, Rosewood Mayakoba, St. Regis Punta Mita

3.3. Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit

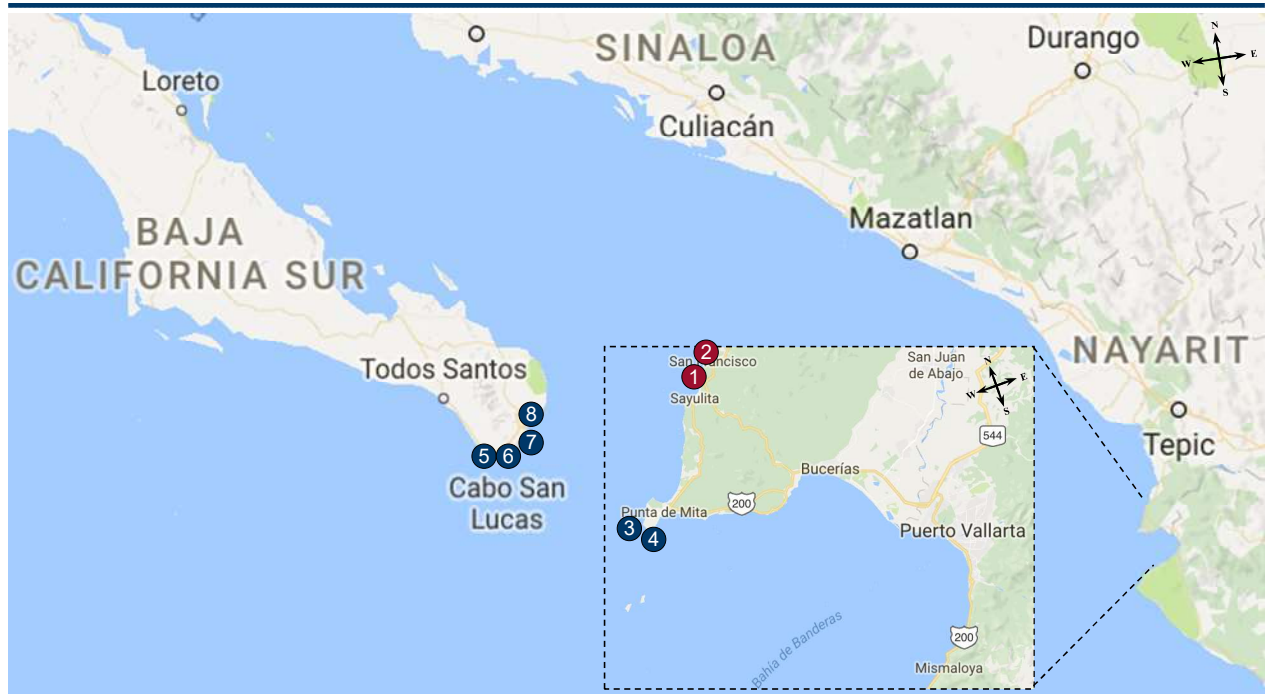
Puerto Vallarta se encuentra en tercer lugar en el listado de las ciudades turísticas más importantes de México en llegadas de turistas. La Riviera Nayarit es una zona turística, localizada al norte de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. El corredor turístico de la Riviera Nayarit mide 305 kilómetros sobre la costa del océano Pacífico, tiene múltiples ciudades costeras y pueblos coloniales dotados de montañas, santuarios naturales y playas. Dicho corredor turístico es reconocido por sus áreas para deportes como el surf, sus zonas de lujo turístico y residencial como Punta Mita, y sus lugares de alto turismo como Nuevo Vallarta, así como ciudades coloniales como San Blas y el Pueblo Mágico de Sayulita. La Riviera Nayarit tiene el potencial de convertirse en un destino turístico principal en México. Desde que Cascade Investment LLC, de Bill Gates, compró el Four Seasons Punta Mita en Diciembre del 2013, ocurrió un “efecto dominó” atrayendo a inversionistas a invertir en bienes raíces en la región. La popularidad de Puerto Vallarta junto con las mejoras en el aeropuerto ha contribuido al aumento en llegadas de pasajeros.

Técnicamente, Puerto Vallarta no forma parte de la Riviera Nayarit, sin embargo, su aeropuerto es el principal acceso para turistas internacionales que desean viajar a esta Riviera. El aeropuerto internacional de Puerto Vallarta es el sexto aeropuerto más concurrido en México, según información de Grupo Aeroportuario del Pacífico, registrando 4.1 millones de pasajeros en 2016 lo que representó un incremento del 13.1% respecto al 2015, y actualmente está siendo remodelado con un costo aproximado de EUAS\$10 millones. Por su proximidad a Estados Unidos, Puerto Vallarta se ha establecido como un destino para viajes cortos para personas que viven en la costa oeste de ese país. De igual forma, tiene una demanda nacional importante ya que se localiza a 75 minutos de vuelo de la Ciudad de México y 3.5 horas en coche de Guadalajara. La Riviera Nayarit se encuentra a la misma latitud que Hawái, pero es más accesible ya que se encuentra aproximadamente a la mitad de tiempo de los principales mercados de los siguientes destinos de Estados Unidos: Los Ángeles, San Diego, San Francisco, Houston, Dallas y Denver, entre otros.



Consideramos que el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin competirán en el segmento de lujo con hoteles de la Riviera Nayarit y de Los Cabos. Para determinar el conjunto competitivo específico del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarin se han considerado los principales factores: ubicación, marca y la ADR. A continuación se detalla el conjunto competitivo primario:

Oferta de hoteles de ultra lujo en la Riviera Nayarit y Los Cabos



1 One & Only Mandarin	5 Resorts at Pedregal
2 Rosewood Mandarin	6 Rosewood Las Ventanas al Paraíso
3 Four Seasons Punta Mita	7 One & Only Palmilla
4 St. Regis Punta Mita	8 Esperanza Los Cabos

A continuación se detallan las principales características de los hoteles de lujo y ultra lujo localizados en La Riviera Nayarit y Los Cabos:

Análisis de la competencia existente en la Riviera Nayarit y en Los Cabos

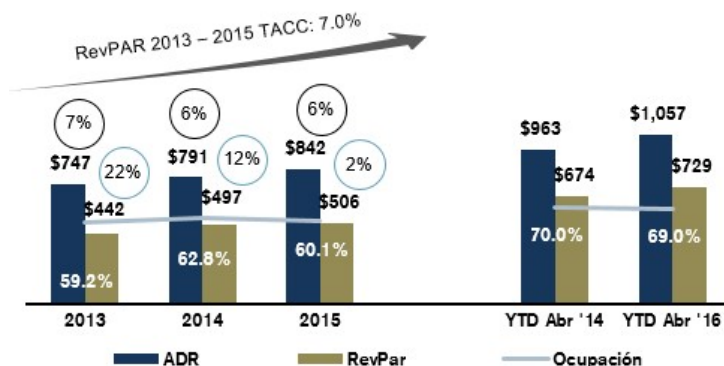
		Ubicación	Habitaciones	Año de apertura / Ultima renovación	Restaurantes / Bares	Otras amenidades	
1			Riviera Nayarit	~115	En desarrollo	The Point Farm to Table Majahua Beach Club	3 albercas, gimnasio, Spa, club infantil y de adolescentes
2			Riviera Nayarit	~127	Por desarrollarse	Pendiente 3 restaurantes y bares Beach bar Pool grill	3 albercas, gimnasio, Spa, salon de baile
3			Punta Mita	173	1999 / 2015	Bahia, Ketsi, Aramara, Tail of the Whale, 2 Pool Bars	Gimnasio, Spa, 3 albercas, campo de golf, tennis cancha de baloncesto
4			Punta Mita	120	2009 / NA	Sea Breeze Carolina Las Marietas Altamira Bar	3 albercas, gimnasio, Spa, campo de golf, club infantil la tortuga
5			Los Cabos	105	2000 / 2015 ROSEWOOD MANDARINA	Don Manuel's Crudo El Farallon The Beach Club	3 albercas, gimnasio, Spa campo de golf
6			Los Cabos	71	1997 / 2015	La Cava Sea Grill Tequila y Ceviche Bar	Albercas, gimnasio, Spa
7			Los Cabos	174	1956 / 2015	Sear, Suviche Agua, Breeze Salon One	Gimnasio, Spa, albercas Campo de golf, tennis, iglesia biblioteca, cancha de baloncesto
8			Los Cabos	57	2002 / 2015	Cocina del Mar Pesca Ceviche Bar The Lounge Bar La Palapa, Las Estrellas	Gimnasio, Spa, albercas Campo de golf

La Riviera Nayarit impone una competencia importante para el mercado de Puerto Vallarta tomando en cuenta que el inventario de esta última es más antiguo. Además, se han hecho importantes inversiones en Nuevo Vallarta, Litibú y Punta Mita lo que ha creado que exista una nueva demanda para este nuevo mercado.

El conjunto competitivo para el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin cuenta con un alto ADR, sobrepasando los EUA\$1,000 en 2016. A pesar del incremento de tarifas en el año 2016 (calculado de abril a fin de año) de EUA\$1,057 contra EUA\$963 en 2015 (calculado de abril a fin de año), representando un incremento del 9.8%, la ocupación se ha mantenido constante (69% en 2016 (calculado de abril a fin de año) contra 70% para el mismo periodo del año anterior). El mercado del conjunto competitivo ha experimentado un aumento en RevPAR de EUA\$442 en 2013 a EUA\$506 en 2015, representando un TACC del 7.0%.

Desempeño del conjunto competitivo secundario⁽¹⁾

(US\$)



Fuente: JLL, sitios web de los hoteles, STR.

(1) La información solo representa Septiembre 2014 últimos 9 meses y 2015 sin incluir Enero por el cierre de hoteles por el huracán Odile en Los Cabos. ADR, Ocupación y RevPAR son calculados en base al set competitivo de la región la cual es: Rosewood Las Ventanas al Paraíso, One&Only Palmilla, Esperanza Resort, The Resort At Pedregal, Four Seasons Resort Punta Mita, Banyan Tree Mayakoba, Rosewood Mayakoba, St. Regis Punta Mita

En cuanto a nueva oferta se espera que en los próximos años entren 5 nuevos competidores en la Riviera Nayarit y Los Cabos, los cuales incrementarían la oferta hotelera del conjunto competitivo con 655 habitaciones adicionales.

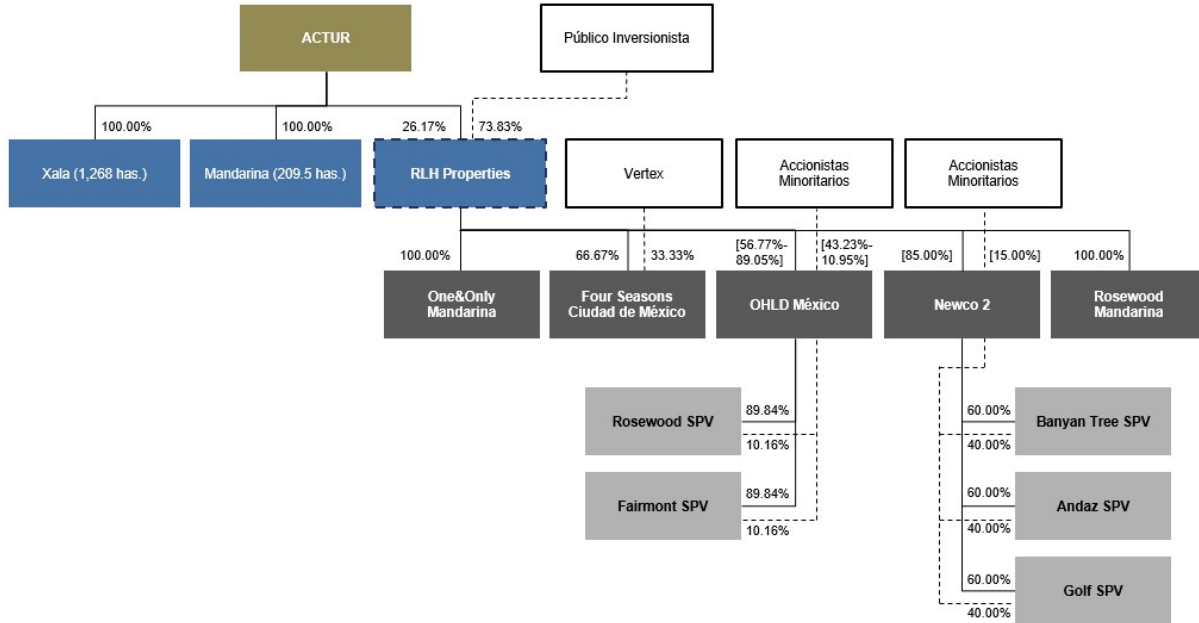
Nueva oferta de hoteles de ultra-lujo en México

		Habitaciones	Ubicación	Año de apertura
<i>One&Only</i> MANDARINA México		~115	Riviera Nayarit	2019
ROSEWOOD MANDARINA		~127	Riviera Nayarit	2020
<i>Montage</i> HOTELS & RESORTS		122	Los Cabos	2017
FOUR SEASONS Hotels and Resorts		143	Los Cabos	2018
 THE RITZ-CARLTON®		120	Los Cabos	2018
PARK HYATT®		155	Los Cabos	2018

Fuente: JLL.

Estructura corporativa

A continuación se muestra la estructura corporativa simplificada de la Emisora a la fecha, con cifras redondeadas:



Las actividades de nuestras subsidiarias se limitan exclusivamente al negocio hotelero del segmento alto descrito a mayor detalle en las secciones “La Emisora – Descripción del negocio” y “La Emisora – Actividades Principales” de este Prospecto.

Descripción de los principales activos

Descripción del Hotel Four Seasons

El Hotel Four Seasons es un hotel de lujo de clase mundial ubicado sobre el Paseo de la Reforma (una de las principales avenidas de la Ciudad de México) donde se encuentra uno de los principales distritos financieros de la ciudad, así como varios sitios de interés turístico. El operador “Four Seasons” con su marca del mismo nombre tiene uno de los reconocimientos más fuertes en el mercado hotelero de lujo a nivel global, operando un total de 95 hoteles con esta marca.

La construcción del Hotel Four Seasons concluyó en 1994 y actualmente cuenta con 8 niveles en los cuales hay 240 habitaciones de las cuales 40 son suites. Su arquitectura es una fusión entre el estilo clásico europeo parecido al utilizado para la construcción del Castillo de Chapultepec y el concepto de haciendas mexicanas. Los espacios internos del Hotel Four Seasons tratan de evocar una casona mexicana tradicional de amplios espacios, mucha luz y elementos hogareños tales como chimeneas, salas y biblioteca, mezclado con arte contemporáneo de los murales, contando con comodidades del mundo moderno de tecnología y distribución de espacios.

El jardín central del Hotel Four Seasons es una zona para que los huéspedes disfruten de las terrazas de los siguientes centros de consumo:

- Zanaya (antes Reforma 500): restaurante casual de 3 tiempos que ofrece actualmente un menú internacional cuya apertura ocurrió en 2016.

- Il Becco: restaurante italiano que se agregó recientemente al Hotel Four Seasons. Il Becco representa una oferta gastronómica fusión italiana-mexicana.
- El Bar: restaurante abierto para desayunos con servicio de buffet y comida.
- Pan Dulce: panadería que ofrece variedad de cafés y reposterías.

Adicionalmente el hotel cuenta con un área de alberca privada al aire libre y un club atlético y spa.

La mayoría de las habitaciones y suites del Hotel Four Seasons cuentan con una vista al jardín central y su fuente de agua y fuego. El Hotel Four Seasons cuenta con unas de las habitaciones de hotel más espaciaosas de la Ciudad de México mismas que han sido totalmente renovadas.

Algunos de los premios y reconocimientos que ha recibido el Hotel Four Seasons son los siguientes:

- #16 en Best Hotels in Mexico otorgado por US News en 2016.
- #20 en Best Four Seasons Hotels & Resorts a nivel mundial otorgado por US News en 2016.
- #9 en México de la lista de Conde Nast Traveler Readers' Choice Awards 2015.
- #45 de las Mejores Empresas para Trabajar en México de 500 a 5000 colaboradores y Multinacionales 2015, otorgado por Great Place to Work.
- 2014 Five Diamond Award otorgado por la AAA.



Acerca de la Renovación del Hotel Four Seasons

En mayo de 2014 se inició la renovación del Hotel Four Seasons con una inversión total de alrededor de EUA\$16.5 millones. El plan de renovación permitió incrementar la ADR de 2016 en aproximadamente un 22% por arriba del nivel de 2013 con una ligera reducción en la ocupación, pero resultando en un mayor RevPAR. Dicha renovación terminó en 2016 con la apertura del restaurante Zanaya. Se ha logrado renovar varias áreas del Hotel Four Seasons mientras éste ha seguido operando, cumpliendo con el presupuesto y el calendario de obra establecido. Para el diseño de interiores de la mayoría de la renovación se contrató a un despacho francés llamado “Gilles&Boissier” que tiene experiencia en el diseño de hoteles, restaurantes, casas, entre otros productos

inmobiliarios. Para el diseño del restaurante Zanaya (antes Reforma 500) y el bar Fifty Mils se contrató a la firma inglesa de diseño de interiores llamada “MBDS” liderada por Martin Brudniski.

El presupuesto total de EUA\$16.5 millones (EUA\$68,750 por llave) de la renovación fue financiado de la siguiente manera:

- EUA\$12.0 millones de un crédito contratado a tasa fija y tasa variable, mismo que ya se amortizó (73% del total del presupuesto):
 - i. EUA\$1.0 millones del tramo fijo.
 - ii. EUA\$11.0 millones del tramo variable.
- EUA\$2.5 millones de las reservas internas de Inalmex y otros (15% del total del presupuesto).
- EUA\$2.0 millones de inversión a cuenta de los diferentes arrendatarios (12% del total del presupuesto).

El alcance de la renovación contempló prácticamente todas las áreas del Hotel Four Seasons donde el cliente tiene contacto. A continuación se presenta el alcance de la renovación:

- Lobby: la renovación del lobby ya realizada se basó en un rediseño total de toda esta área en la cual se han agregado varias áreas de estar y una pastelería llamada “Pan Dulce” que da servicio a los clientes que se encuentren en estas áreas.
- Habitaciones: se han renovado las 240 habitaciones ubicadas en 7 pisos del Hotel Four Seasons. Dicha renovación contempla un cambio total de mobiliario, accesorios y equipo y una paleta de colores acorde al proyecto de renovación. Los baños han tenido una renovación menor.
- Espacios de eventos y reuniones: se terminó una renovación total en cuanto a mobiliario, accesorios y equipo y la paleta de colores. Adicionalmente se agregó una oficina donde se coordinará la organización de eventos.
- Renovación de centros de consumo de alimentos y bebidas:
 - Restaurante Zanaya (antes Reforma 500): restaurante totalmente renovado en el 2016. El diseño del restaurante está a cargo de la firma inglesa de diseño de interiores “MBDS”. Este restaurante reabrió en junio del 2016.
 - Bar “Fifty Mils”: se hizo una renovación total del bar cambiando su concepto y relanzándolo bajo el nombre de Fifty Mils. El diseño del bar estuvo a cargo de la firma inglesa de diseño de interiores llamada “MBDS”. El bar se relanzó bajo el nombre de Fifty Mils en noviembre del 2015.
 - Pastelería “Pan Dulce”: se agregó un nuevo concepto de pastelería en el área del lobby. Esta pastelería da servicio a las distintas áreas de estar que se definieron en el lobby y también a una terraza que da al jardín central del Hotel Four Seasons. En esta pastelería se sirven distintos tipos de bocadillos y bebidas para los huéspedes y clientes de fuera del Hotel Four Seasons. La pastelería se inauguró en abril del 2015.
 - Restaurante Il Becco: se agregó un nuevo centro de consumo al Hotel Four Seasons donde antiguamente estaba situado un salón de reuniones llamado “Querétaro”. Este salón de reuniones tiene frente a la avenida Paseo de la Reforma y no era muy rentable. En ese sentido se decidió sacar mayor provecho a este espacio y rentarlo a un tercero que opere un restaurante. Después de un exhaustivo proceso de selección se decidió rentar el espacio al operador de restaurantes de comida italiana llamado “Becco”. Becco se hizo

cargo de la inversión necesaria para adecuar el espacio para su restaurante y abrió en abril del 2015.

- Áreas comerciales: todos los arrendatarios de las áreas comerciales fueron obligados a renovar sus espacios y el diseño de sus locales fue aprobado por Inalmex para asegurarse que tuviera armonía estética con respecto al resto de la renovación. Lo siguientes arrendatarios renovaron o renovarán sus espacios:
 - Tane: tienda de joyería mexicana.
 - Gentlemen's Tonic: barbería de lujo que sustituyó a una tienda de artículos mexicanos.
 - Fiester: tienda de artículos de moda.
 - Lourdes Sosa: galería de arte.

El plan de renovación permitió incrementar el ADR del 2016 en 21.2% por arriba del nivel del 2013 en Dólares y 56.7% en Pesos, con una ligera reducción en la ocupación, resultando en un mayor RevPAR (+35.7% en Pesos). Asimismo, el nuevo restaurante Zanaya, que inició formalmente sus operaciones en 2016, registró durante el cuarto trimestre de ese año un incremento en ingresos en Pesos de 21.0% comparado con el antiguo restaurante, Reforma 500, para el mismo período en el 2015.



Tesis de inversión en el Hotel Four Seasons

A continuación se incluyen cifras operativas del Hotel Four Seasons:

Four Seasons Ciudad de México				
	2013	2014	2015 ⁽¹⁾	2016 ⁽¹⁾
Ocupación	62.1%	60.2%	59.4%	54.7%
ADR (\$EUA)	\$280.30	\$304.80	\$341.90	\$339.70
RevPAR (\$EUA)	\$174.07	\$183.49	\$203.09	\$185.82
<i>1.- Ocupación y RevPAR calculados teniendo en cuenta el inventario estimado de habitaciones indisponibles a raíz de la renovación.</i>				

Fuente: Compañía

La ADR tuvo un crecimiento compuesto promedio de 1.2% durante el periodo 2008-2014, principalmente derivado de años atípicos de operación afectados por la crisis financiera y el virus H1N1 en el 2009. En el 2014, la ADR alcanzó los EUA\$304.8, representando un crecimiento de 8.7% respecto al 2013. Esto impulsado por las condiciones favorables de mercado que incluyeron un incremento de la demanda, así como una oferta hotelera recientemente renovada lo que impulsó las tarifas del mercado al alza. Por el contrario, la ocupación del 2014 se situó en 60.2% o lo que representó una baja de 3.0% debido en gran parte al impacto negativo que tuvo la construcción de un rascacielos adyacente al Hotel Four Seasons.

El efecto de la renovación ya se puede ver reflejado en la ADR del 2015 que fue de EUA\$341.9 representando un crecimiento de 12.2% respecto al 2014, impulsado por la nueva estrategia de ventas del Hotel Four Seasons que va en función de la renovación. Este incremento representó un gran logro debido a que dicho incremento se logró mientras el Hotel Four Seasons se encontraba en renovación de habitaciones y áreas públicas. La ocupación del 2015 se situó en 59.4% representando una disminución de 1.3% principalmente por el ruido e incomodidades que genera la renovación de las habitaciones y áreas públicas del Hotel Four Seasons y por el efecto en la estrategia de ventas al no tener el inventario completo. La estrategia de la Emisora en torno al plan de renovación del Hotel Four Seasons consiste en alcanzar una mayor ADR y en parte estabilizar la ocupación del Hotel Four Seasons más cerca de su pico histórico del 68.7%.

A futuro se espera que el RevPAR mantenga su crecimiento tomando en cuenta los siguientes factores que impulsarían el crecimiento de la ADR y la ocupación del Hotel Four Seasons:

- La Compañía espera que la renovación del Hotel Four Seasons permita mantener el nivel de ADR conseguido en el 2015.
- Se espera que la demanda por hoteles del segmento alto en el corredor Reforma aumente tomando en cuenta el número de proyectos de oficinas que se están construyendo (más de 8 en diferentes etapas de construcción). Este aumento en el inventario de oficinas en el “corredor Reforma” podría incrementar los ingresos por ocupación hotelera, así como los ingresos de los restaurantes del Hotel Four Seasons.
- El desempeño del Hotel Four Seasons se ha visto afectado desde el 2013 por el ruido de la construcción de un rascacielos a un costado del Hotel Four Seasons. Al día de hoy, dicha construcción se encuentra terminada. En ese sentido, se espera que con la apertura de dicho rascacielos el Hotel Four Seasons aumente sus ingresos en sus distintas líneas de negocio esencialmente por cesar las molestias del ruido de la construcción y en parte por generar algunos ingresos adicionales derivados del consumo que pueda generar la población de la torre.
- Existe una oferta limitada del mercado hotelero del segmento alto en la Ciudad de México y no se prevé oferta adicional a corto plazo debido a las altas barreras de entrada tomando en cuenta la escasez de ubicaciones privilegiadas y el alto costo de la tierra.

- Con respecto al turismo y al flujo de pasajeros, el panorama parece ser favorable tomando en cuenta las altas tasas de crecimiento en tráfico de pasajeros en el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México durante los últimos años con un crecimiento de 9.1% en 2014 y del 12.2% en el 2015 según los datos de la página del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. Dicho crecimiento está respaldado por la expectativa positiva para México tomando en cuenta las reformas estructurales que se han logrado en los últimos años y la recuperación de la economía de Estados Unidos. Adicionalmente se prevé que la flexibilización en las normas aéreas mexicanas con Estados Unidos recientemente anunciada ayudará a incrementar las rutas aéreas entre ambos países.

Con respecto a los otros ingresos del Hotel Four Seasons incluyendo los de comida y bebida (es decir excluyendo del total de ingresos los ingresos por habitaciones), la Compañía considera que incrementarán en los siguientes años impulsados por líneas de negocio adicionales generadas a iniciativa de nuestro equipo de administración incluyendo nuevos centros de consumo así como el relanzamiento de los centros de consumo renovados con nuevos conceptos. Lo anterior por tanto podrá incrementar estos otros ingresos proporcionalmente al ingreso de habitaciones manteniendo así una relación del 40% sobre ventas totales del Hotel Four Seasons en línea con el histórico.

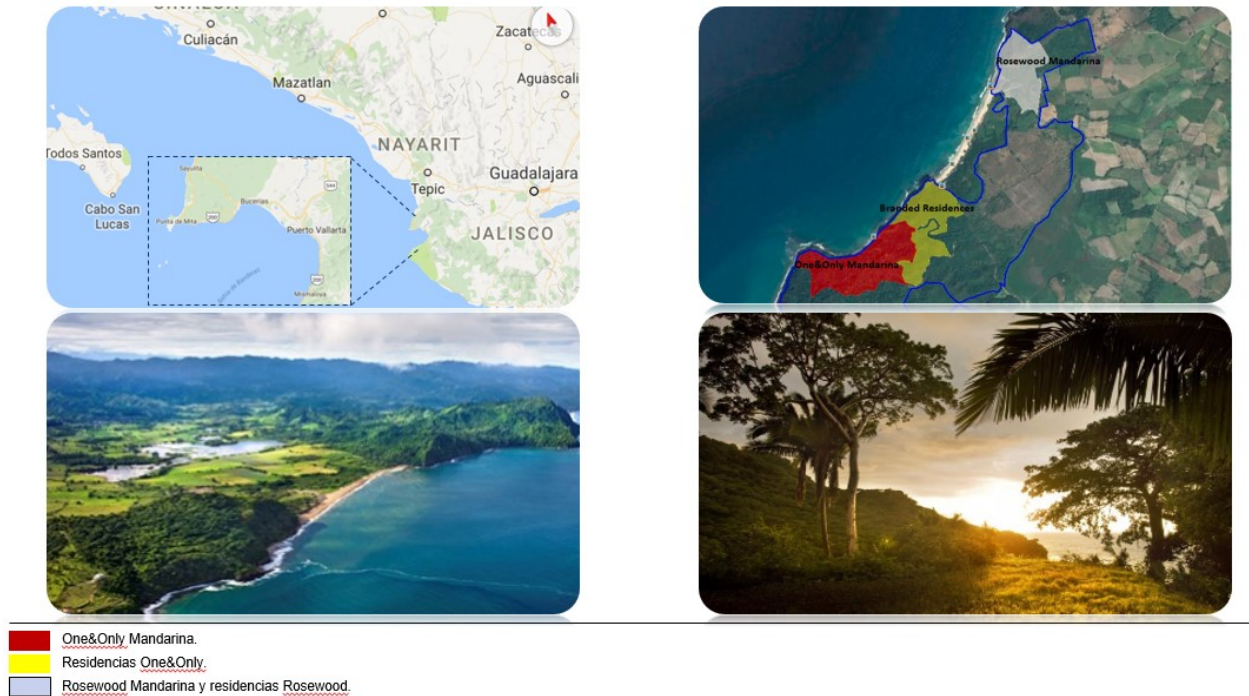
Con respecto a los resultados del Hotel Four Seasons durante los últimos años, consideramos que hay potencial de crecimiento tomando en cuenta que los niveles de UAFIDA Recurrente (no auditada) del 2014 y 2015 se encuentran por debajo de sus niveles de 2008.

El Hotel Four Seasons es un activo dolarizado considerando que los ingresos por cuartos están basados en Dólares, mientras que la gran mayoría de los gastos (excepto deuda/intereses) se denominan en Pesos. En ese sentido, el Hotel Four Seasons se ha visto beneficiado por la apreciación del Dólar frente al Peso en los últimos meses.

El valor de la tierra en Paseo de la Reforma da una protección de valor al Hotel Four Seasons y reduce el riesgo inherente. El valor de la tierra se puede estimar al compararlo con los valores de compra por metro cuadrado de los terrenos que se han vendido cerca del Hotel Four Seasons sobre Paseo de la Reforma.

Según una valuación realizada por CBRE con base en un método de descuento de flujos de caja futuros, el valor del Hotel Four Seasons, al 18 de octubre de 2016, era de EUA\$175'000,000.

Descripción del proyecto de desarrollo del Hotel O&OM



El proyecto de desarrollo del Hotel O&OM considera la construcción de un hotel de lujo de, aproximadamente, 115 habitaciones en varias fases, sobre el Terreno OOM de aproximadamente 33 hectáreas ubicadas frente al mar y un componente residencial con marca “One&Only” con potencial para desarrollo de un máximo de hasta 25 residencias sobre un terreno adyacente al Terreno OOM. El hotel contará con las siguientes amenidades de lujo: tres restaurantes incluyendo un restaurante de especialidad, club de playa, spa y albercas con vistas al mar entre otras amenidades que estarán disponibles a los huéspedes. La elevación del terreno en donde se desarrollaría el hotel provee vistas al mar y a la selva. El diseño del Hotel O&OM se encuentra en una fase avanzada y está siendo realizado por Rick Joy, arquitecto americano que diseñó el hotel Amangiri en Utah, Estados Unidos. Se espera que su apertura sea en la primera mitad del 2019. En noviembre del 2014, una filial de Actur celebró los Contratos Kerzner para la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca “One&Only”. Kerzner es una compañía hotelera que es dueña de las marcas “Atlantis” y “One&Only”.

Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Kerzner para un hotel de la categoría del Hotel O&OM y el avance de diseño con el que se cuenta, al día de hoy el presupuesto preliminar de obra, mobiliario, diseño y desarrollo contempla una inversión total en efectivo de alrededor de EUA\$110 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 115 habitaciones en dos fases (la primera de ellas en la que se construirán 75 habitaciones y la segunda en la que se construirán 40 habitaciones adicionales). La inversión aproximada de EUA\$110 millones antes señalada contempla únicamente la inversión a realizarse en el desarrollo hotelero y no incluye inversiones en villas residenciales, reservas para gastos financieros, ni capital de trabajo, ni gastos de pre-apertura. El monto de inversión en efectivo de alrededor de EUA\$110 millones podría sufrir una variación de, aproximadamente, 10% (hacia arriba o hacia abajo), dependiendo de las decisiones finales de diseño y de métodos constructivos, entre otras variantes. Dicho presupuesto preliminar se encuentra sujeto a la definición del proyecto final, el cual podría variar con base en las especificaciones definitivas del proyecto arquitectónico y requisitos topográficos.

El Terreno OOM de aproximadamente 33 hectáreas donde se desarrollará el Hotel O&OM se encuentra ubicado dentro del plan maestro de “Mandarina” propiedad del fiduciario del Fideicomiso 1058. El desarrollo “Mandarina” es un plan maestro con una superficie total de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 km de frente al mar y alrededor de 1.6 km de frente de playa en la costa occidental de México dentro de la Riviera Nayarit. Se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de los hoteles Four Seasons y St. Regis en Punta Mita, y a 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Dentro del plan maestro de Mandarin se tiene contemplado desarrollar un proyecto de baja densidad con al menos un hotel

adicional y diferentes productos residenciales que incluyen residencias, departamentos y lotes. Adicionalmente se tiene contempladas diferentes amenidades que incluyen clubes de playa y un centro ecuestre, entre otros.

El plan maestro de Mandarina cuenta ya con una autorización de Impacto Ambiental para la construcción de 1,271 llaves y 600 unidades residenciales, sin embargo se espera que Mandarina sea desarrollado con un número menor de llaves que las que han sido aprobadas y que sea un proyecto de baja densidad. Se tomará en cuenta la sustentabilidad y el menor impacto ambiental en la construcción y operación del desarrollo y todos los componentes del plan maestro de Mandarina. Se espera que la influencia y el diseño armonicen con los alrededores.

Kerzner International y su marca “One&Only”

Kerzner es una empresa fundada por Sol Kerzner y unas de las compañías hoteleras más reconocidas a nivel mundial con presencia en destinos tales como Bahamas y Emiratos Árabes. Kerzner inicio como un desarrollador y operador de hoteles. Hoy en día, se enfoca sólo en las operaciones de hoteles de ciudad, hoteles de costa y casinos a través de las marcas “One&Only”, “Atlantis” y “Mazagan”. Kerzner International maneja 11 hoteles en 8 países bajo estas 3 marcas.

La marca “One&Only” fue fundada en 2002 y hasta el momento cuenta con 8 propiedades en diferentes destinos exclusivos alrededor del mundo. Su negocio hotelero destaca en la operación global de hoteles exclusivamente en el sector de lujo. Para su crecimiento, Kerzner selecciona cuidadosamente los destinos hoteleros a nivel mundial que considera como los mejores. One&Only cuenta con lujosos hoteles de playa con servicio completo con los cuales busca definir sus destinos. Se enfoca en viajeros en busca de una experiencia de vacación perfecta y con todos los lujos. Cada uno de ellos está diseñado con características individuales que buscan adaptar la personalidad de cada destino. En el caso de Hotel O&OM, Rick Joy buscará capturar la esencia del destino. Los hoteles One&Only se encuentran en distintos lugares tales como Los Cabos, Cape Town, Dubai, República de Mauricio y Maldivas. La marca busca asegurar la privacidad y exclusividad en sus hoteles, pero también incorpora la personalidad local de las comunidades aledañas.

Proyecciones de operación Hotel O&OM

Se espera que el Hotel O&OM se vea beneficiado por el crecimiento de los principales mercados del segmento alto de Estados Unidos y Canadá, impulsado principalmente por la recuperación de sus economías y un crecimiento en el mercado doméstico. El mercado objetivo del Hotel O&OM es el de la costa oeste y medio oeste de Estados Unidos, que se encuentran dentro de un rango de dos horas de vuelo, uno de los mercados de lujo más atractivos del momento con cuenta con dos de los tres estados más ricos de Estados Unidos.

El tráfico de pasajeros del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta creció 17.1% en 2014 y 14.9% en 2015, siendo el destino turístico de México con mayor crecimiento según datos de la página de Internet del Grupo Aeroportuario del Pacífico, S.A.B. de C.V. Esto permite tener buenos indicios de nuevo crecimiento para este destino.

Recientemente se ha observado una tendencia muy positiva del mercado de hoteles de lujo de playa, con una demanda creciente mostrando poca sensibilidad a los altos precios de los hoteles de lujo. Considerando el reciente desempeño del conjunto competitivo del Hotel O&OM, se puede evidenciar que éste ha mejorado su desempeño en RevPAR a abril de 2016 comparado con abril de 2014 en 8.1% (la cifra anterior no considera comparaciones con abril 2015 por haber estado cerrados la mayoría de los hoteles competidores ubicados en Los Cabos por obras de renovación tras el impacto del huracán Odile en septiembre 2014).

Desempeño del Conjunto Competitivo del Mercado de Alojamiento						
Año	Ocupación	ADR	RevPAR	Ocupación % Cambio	ADR % Cambio	RevPAR % Cambio
2010	44.7%	\$718.27	\$321.28	-	-	-
2011	50.8%	\$668.26	\$339.42	13.6%	-7.0%	5.6%
2012	51.6%	\$701.44	\$361.79	1.5%	5.0%	6.6%
2013	59.2%	\$747.38	\$442.44	14.8%	6.6%	22.3%
2014	62.8%	\$791.24	\$496.60	6.0%	5.9%	12.2%
2015	60.1%	\$842.22	\$506.30	-4.2%	6.4%	2.0%
YTD Abril 2014	70.0%	\$963.15	\$674.14			
YTD Abril 2016 ⁽¹⁾	69.0%	\$1,056.64	\$728.83	-1.5%	9.7%	8.1%
Conjunto competitivo incluye: St. Regis Punta Mita (120), Four Seasons Resort Punta Mita (202), One&Only Palmilla (174), Rosewood Las Ventanas al Paraíso (71), Esperanza Resort (57), The Resort @ Pedregal (113), Rosewood Mayakoba (128), Banyan Tree Mayakoba (118).						

Fuente: STR, JLL

⁽¹⁾ No se incluyen datos a abril 2015 dado que los hoteles competidores en Los Cabos permanecían cerrados por renovación después del Huracán Odile.

JLL realizó un estudio de factibilidad considerando los siguientes supuestos:

Proforma					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación hotelera	50.5%	57.8%	63.9%	70.2%	70.2%
ADR del Hotel O&OM	EUA\$924	EUA\$1,055	EUA\$1,186	EUA\$1,222	EUA\$1,258
RevPar del Hotel O&OM	EUA\$467	EUA\$610	EUA\$758	EUA\$857	EUA\$883

Asimismo, JLL tomó en cuenta el desempeño de los hoteles de lujo competidores de los activos de RLH – Four Seasons Punta Mita, St. Regis Punta Mita, Rosewood Las Ventanas, Resort at Pedregal (originalmente Capella Pedregal Resort), One&Only Palmilla, Esperanza Resort, Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba para preparar las proyecciones de ocupación y tarifa promedio. Con excepción de tiempos extraordinarios, según JLL, estos hoteles alcanzan consistentemente promedios anuales de ocupación superiores a 65%. JLL también considera que la demanda para hoteles de ultra-lujo en México seguirá creciendo en forma orgánica durante el periodo establecido en sus proyecciones. De igual forma, JLL cree que dentro del conjunto de hoteles competidores de RLH, las marcas más fuertes suelen experimentar un desempeño superior a las del promedio y, por ende, se proyecta que la ocupación del Hotel O&OM se pueda estabilizar en niveles atractivos con un índice de penetración de mercado promedio de 110%, figura que también es soportada por los índices de penetración históricos de 5 hoteles operados por la marca “One&Only” que, en sus respectivos conjuntos competitivos, presentan rangos de variación entre el 97% y 135%, según datos de STR. El índice de penetración corresponde al comparativo del desempeño de un hotel específico con la media del desempeño de sus competidores (*competitive set*) usando como referencia un índice de 100%. Para el caso del One&Only, el índice de penetración en ocupación de 110% para el año 4 (año de estabilización) resulta en una ocupación estabilizada de 70.2%, un 10% por encima del promedio agregado de sus competidores.

Con respecto a la tarifa promedio estimada, JLL tomó en cuenta para las proyecciones del estudio de factibilidad que preparó, el desempeño histórico del conjunto de hoteles competidores de los activos de RLH, el desempeño histórico de penetración en tarifa promedio de la colección de resorts One&Only en el mundo y el desempeño histórico de tarifa promedio del resort One&Only Palmilla ubicado en Los Cabos, México. Se espera que el Hotel O&OM alcance una ADR de EUA\$1,221 en el año 4, lo cual representa un índice de penetración de 108%, en cierto modo conservador, considerando que los índices de penetración de 5 hoteles operados por la marca “One&Only” en sus respectivos conjuntos competitivos tienen un rango de variación entre el 121% y 190%, según datos de STR.

Ver el Anexo 5 que incluye las hipótesis utilizadas para el análisis de la factibilidad y avalúo del Hotel O&OM.

Descripción del proyecto de desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin

El proyecto de desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin considera la construcción de un hotel de lujo de, aproximadamente, 127 habitaciones y 10 villas residenciales independientes, sobre el Terreno Rosewood Mandarin de aproximadamente 21.5 hectáreas ubicadas frente al mar. El hotel contará con las siguientes amenidades de lujo: restaurante de tres comidas, restaurante de especialidad, bar, piscina, spa, club de playa, salones de reuniones, entre otros. Se espera que su apertura sea a principios de 2020. El 7 de noviembre 2016 se celebraron los Contratos Rosewood Mandarin para la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca Rosewood. Rosewood es una compañía hotelera que es dueña de las marcas Rosewood, New World Hotels & Resorts y Pentahotels.

Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Rosewood para un hotel de la categoría del Hotel Rosewood Mandarin y el avance de diseño con el que se cuenta, al día de hoy el presupuesto preliminar de obra, mobiliario, diseño y desarrollo contempla una inversión total en efectivo de alrededor de EUAS\$104 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 127 habitaciones. Esa cantidad contempla únicamente la inversión a realizarse en el desarrollo hotelero y no incluye inversiones en villas residenciales, reservas para gastos financieros, ni capital de trabajo, ni gastos de pre-apertura. La inversión para el componente hotelero de aproximada EUAS\$104 millones contempla únicamente la inversión a realizarse en el desarrollo hotelero y no incluye inversiones en villas residenciales, reservas para gastos financieros, ni capital de trabajo, ni gastos de pre-apertura. El monto de inversión en efectivo podría sufrir una variación de, aproximadamente, 10% (hacia arriba o hacia abajo), dependiendo de las decisiones finales de diseño y de métodos constructivos, entre otras variantes. Dicho presupuesto preliminar se encuentra sujeto a la definición del proyecto final, el cual podría variar con base en las especificaciones definitivas del proyecto arquitectónico y requisitos topográficos.

Rosewood Hotel Group y su marca Rosewood

Rosewood Hotel Group, filial de New World Development que cotiza en la bolsa de Hong Kong, gestiona a día de hoy un total de 55 hoteles en 18 países bajo sus tres marcas:

- Rosewood: marca de ultra lujo con 18 hoteles en operación a día de hoy de los cuales hay 3 en México. Rosewood tiene un plan de expansión que contempla la apertura de 20 hoteles adicionales en los próximos años. Entre los hoteles que opera o está a punto de abrir se encuentran los siguientes hoteles: Las Ventanas al Paraíso (Los Cabos); Hôtel de Crillon (París), Rosewood Little Dix Bay (Islas Vírgenes Británicas), Rosewood Londres y Rosewood Mansion on Turtle Creek (Dallas).
- New World Hotels & Resorts: marca de hoteles de negocio con 10 hoteles en operación con presencia esencialmente en Asia. Su plan de expansión prevé crecer hasta los 20 hoteles de aquí al año 2020.
- Pentahotels: marca de hoteles “Lifestyle” con 27 hoteles en operación ubicados en Europa y Asia y con objetivo de crecer hasta 50 hoteles de aquí a 2020.

Proyecciones de operación Hotel Rosewood Mandarin

Con una fecha estimada de apertura en 2020, el Hotel Rosewood Mandarin será parte de un destino posicionado de lujo dado que el Hotel O&OM entrará en operación con un año de anterioridad. Se estima que el Hotel Rosewood Mandarin se beneficie del hecho que el Hotel O&OM estará en operación, ya que este generará conocimiento de “Mandarina” y atraerá visitantes del segmento alto a “Mandarina”, principalmente provenientes de la costa oeste y medio oeste de Estados Unidos de América. Una vez abierto, el Hotel Rosewood Mandarin estaría entrando en un destino de lujo ya en proceso de consolidación.

Al igual que para el Hotel O&OM, JLL realizó un estudio de factibilidad en base a los siguientes supuestos:

JLL también realizó un estudio de factibilidad para el Hotel Rosewood Mandarin, tomando en cuenta (i) el poder de marca y posicionamiento de Rosewood, (ii) que las ocupaciones promedias del conjunto de competidores, el cual coincide con los hoteles competidores del Hotel O&OM, han superado consistentemente, con excepción de

tiempos extraordinarios, promedios anuales de ocupación superiores a 65% y, (iii) que las marcas más fuertes suelen experimentar un desempeño superior a los del promedio, por lo que JLL espera que el Hotel Rosewood Mandarin alcance un nivel de ocupación de 71.6% en su cuarto año de operación, lo cual representa un nivel de penetración de 111%.

Con respecto a la tarifa promedio estimada en las proyecciones del estudio de factibilidad, JLL tomó en cuenta el desempeño histórico del conjunto competitivo de hoteles, el desempeño histórico de penetración en tarifa promedio de la colección de resorts Rosewood en el mundo y el desempeño histórico de tarifa promedio de los resorts Las Ventanas al Paraíso y Rosewood Mayakoba ubicados en Los Cabos y Riviera Maya, México. Asimismo, JLL asumió que el producto de habitaciones y amenidades para el Hotel Rosewood Mandarin será de ultra-lujo. JLL espera que el Hotel Rosewood Mandarin alcance una ADR de EUA\$1,177 en el Año 4, lo cual representa un índice de penetración de 101% con respecto a su set competitivo. El posicionamiento de “Mandarin” como destino de lujo y el poder de la marca “Rosewood” le podría permitir al Hotel Rosewood Mandarin obtener una penetración superior a la del mercado.

Según JLL, las estimaciones de ocupación y ADR del Hotel RM serían las siguientes:

Proforma					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación hotelera	52.8%	58.0%	66.4%	71.6%	71.6%
ADR del Hotel RM	EUA\$917	EUA\$1,038	EUA\$1,142	EUA\$1,177	EUA\$1,212
RevPar del Hotel RM	EUA\$484	EUA\$602	EUA\$759	EUA\$842	EUA\$868

Ver el Anexo5 que incluye las hipótesis utilizadas para el análisis de la factibilidad y avalúo del Hotel Rosewood Mandarin.

Tesis de inversión del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarin

Consideramos que el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin tienen una atractiva relación riesgo-rendimiento reforzada por los operadores hoteleros, arquitectos, administradores de activos, equipo de desarrollo e inversionistas estratégicos del proyecto. Según una declaración realizada en la conferencia “MexHIC 2015” por Erin R. Green, vicepresidente de desarrollo para América de Rosewood Hotel Group, misma que está disponible en inglés en la página de Internet: <http://www.hotelnewsnow.com/Articles/25498/MexHIC-2015-Optimism-fuels-the-conversation>, “México conlleva ingresos de primera línea combinados con costos operativos y de construcción razonables. La rentabilidad de nuestro portafolio en México es mejor que la de cualquier otro lugar en el mundo.”

Consideramos que los costos de desarrollo para el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin serán favorables en comparación con otros proyectos similares en el mundo tomando en cuenta su ubicación y acceso. Por ejemplo, los costos de desarrollo de hoteles de lujo en Los Cabos, Baja California Sur suelen ser mayores a los de un desarrollo en la Riviera Nayarit tomando en cuenta que el acceso a Baja California Sur es difícil ya que es una península.

Los costos de desarrollo de hoteles de lujo en las islas del Caribe también suelen ser sustancialmente mayores a los costos de desarrollo en la Riviera Nayarit tomando en cuenta la dificultad del acceso a dichos destinos.

La misma ventaja en cuanto a los costos de desarrollo favorables se tiene respecto de los costos de operación debido al fácil acceso de la mano de obra para el hotel y al fácil acceso de parte de los distintos proveedores de materias primas para el hotel. Dicha ventaja podría permitirle al Hotel O&OM y al Hotel Rosewood Mandarin tener una mayor rentabilidad que la de sus competidores ya que es posible que cobre tarifas igual de altas con costos de operación menores. Con base en el diferencial de tarifa y las ventajas antes mencionada con respecto a

los costos de operación se espera que, una vez estabilizado el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin, pueda tener mejor rentabilidad que hoteles de lujo de ciudad como lo es el Hotel Four Seasons.

Consideramos que el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin tendrán una fuerte ventaja competitiva generada por el atractivo inigualable del terreno lo cual permitirá que todas sus habitaciones tengan vistas al mar combinadas con un paisaje de la selva de Nayarit. Asimismo, estimamos que su costo por habitación se encontrará dentro del rango de los hoteles del segmento alto, definidos según HVS a enero de 2015.

Encuesta de costos de desarrollos hoteleros p/habitación (rango de costos para 2014/15)												
Cifras en EUAS												
Tipo	Tierra		Edificio y Mejoras de terreno		Honorarios de Consultores y Otros		FF&E		Pre Apertura y Capital de Trabajo		Total	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Hoteles Económicos	\$6,500	\$31,200	\$41,500	\$103,700	\$1,200	\$13,400	\$5,400	\$17,900	\$1,400	\$7,100	\$54,000	\$166,200
Hoteles de Nivel Medio sin F&B	\$7,600	\$73,100	\$57,700	\$132,000	\$2,300	\$63,000	\$6,600	\$28,200	\$2,800	\$26,500	\$73,500	\$208,500
Hoteles de Larga Estancia	\$10,000	\$47,600	\$71,700	\$168,200	\$2,600	\$86,700	\$8,300	\$25,800	\$2,900	\$26,100	\$91,900	\$264,700
Hoteles de Nivel Medio con F&B	\$10,000	\$68,100	\$88,600	\$187,300	\$3,800	\$53,000	\$10,900	\$39,200	\$3,500	\$19,500	\$111,000	\$355,100
Hoteles con Servicio Completo	\$23,600	\$124,900	\$139,000	\$408,900	\$4,700	\$99,300	\$23,200	\$57,900	\$14,000	\$88,100	\$206,000	\$769,100
Hoteles de Lujo	\$45,700	\$266,800	\$234,400	\$635,300	\$24,300	\$120,400	\$37,900	\$129,300	\$19,100	\$83,000	\$513,600	\$1,005,500

Fuente: HVS a Enero de 2015

Adicionalmente, Kerzner y Rosewood tiene un historial probado operando la marca “One&Only” y “Rosewood” en México, respectivamente, teniendo como objetivo los mismos mercados de lujo en Estados Unidos.

En los últimos años se ha visto un gran interés por parte de inversionistas claves hacia la región dado su alto potencial de crecimiento. Por ejemplo, de acuerdo a la nota de prensa emitida por Strategic Hotels & Resorts y reportes de analistas de Wells Fargo, en diciembre del 2013 Strategic Hotels & Resorts vendió a Cascade Investments el hotel Four Seasons Punta Mita a un precio de EUA\$170,000,000 equivalente a EUA\$980,000 por llave. Dicho hotel se encuentra a, aproximadamente, 25 minutos del Terreno OOM. Como parte de la transacción también se vendió un terreno ubicado en Punta Mita por EUA\$30,000,000. Adicionalmente, se anunció la apertura de un hotel de 120 habitaciones que será operado bajo la marca W de Starwood Hotels & Resorts. Dicho hotel se desarrolló dentro de un proyecto llamada “Veneros” a un costado de Punta Mita, sin embargo, la marca W no es competidor directo del Hotel O&OM. En septiembre de 2015, según información de S&P Capital IQ, el grupo Strategic Hotels & Resorts (fondo enfocado en hoteles y resorts de lujo) se vendió a Blackstone por EUA\$5,896.4 millones, lo que representó un múltiplo Valor de Empresa/UAFIDA Recurrente (no auditada) de los último doce meses de 18.5x.

El Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin son activos bajo denominación del Dólar, es decir, todos los ingresos por cuartos están denominados en Dólares mientras que la mayoría de los costos (excepto deuda/intereses y los pagos al operador) están denominados en Pesos, beneficiándose de la depreciación del Peso frente al Dólar.

El Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin se beneficiarán por la construcción de la nueva autopista llamada “Jala-Compostela-Las Varas – Puerto Vallarta” que es un tramo de 184 kilómetros que mejorará el acceso al proyecto. Dicho plan carretero, junto con el libramiento de Guadalajara, Jalisco que está construyendo Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V., mejorarán el acceso por coche a toda la zona del Bajío que representa un mercado de más de 18 millones de habitantes. Adicionalmente, la distancia del aeropuerto al proyecto se reducirá de 40 minutos a 20 minutos De acuerdo a la información pública que presentó el Informador con respecto a una entrevista hecha a Gerardo Ruiz Esparza, Secretario de Comunicaciones y Transportes de la SCT, el tramo el primer tramo de Jala a Compostela de 54 kilómetros se encuentra terminado y la totalidad de la carretera quedará terminada en diciembre de 2017.

Finalmente, es importante considerar también que Kerzner tiene un historial de éxito probado operando la marca “One&Only” en México a través de su Hotel One&Only Palmilla en Los Cabos, teniendo como objetivo los mercados de lujo en EUA. Por otra parte, Rosewood ha tenido éxito con un portafolio de 4 hoteles de la cadena en diferentes destinos de México (Cancún/Riviera Maya, San Miguel de Allende y Los Cabos). Estas marcas también han demostrado su éxito operando en otros mercados internacionales.

Descripción del complejo Mayakoba

El complejo denominado “Mayakoba” está ubicado en la Riviera Maya, en el Estado de Quintana Roo, a 8 kilómetros de Playa del Carmen. La primera fase de “Mayakoba” cuenta con cuatro complejos hoteleros de lujo, así como con un campo de golf y desarrollos residenciales con marca hotelera. El complejo “Mayakoba” se caracteriza por apoyarse en las comunidades locales así como en la protección al medio ambiente. OHL contribuyó a la protección y conservación del medio ambiente en este complejo con la recuperación del manglar, para el que se ha construido un sistema lagunar de canales artificiales navegables de 25 hectáreas de superficie y 13 kilómetros de longitud, lo que lo convierte en una estructura forestal y de calidad ambiental de referencia en la Riviera Maya mexicana. La recuperación de éste y otros ecosistemas ha convertido a “Mayakoba” en un ejemplo de sostenibilidad a nivel mundial, al convertirse en hábitat natural de cerca de 200 especies entre aves, peces, reptiles, crustáceos y moluscos, frente a las 70 que existían antes de las adecuaciones. Su primera fase fue iniciada en 1998 con una extensión de 250 hectáreas y es la que se encuentra entre la costa y la carretera federal. Esta primera fase incluye el Proyecto Mayakoba. El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba fue anfitrión del primer evento PGA Tour celebrado fuera de Estados Unidos y Canadá. La segunda fase del proyecto conocida como “Ciudad Mayakoba” se encuentra en fase de inicio y se ubica al otro lado de la carretera federal. “Ciudad Mayakoba” contempla el desarrollo de viviendas enfocadas al mercado de primeras viviendas y no es materia del Contrato de Compraventa Mayakoba.

+ Lujo -					
	ROSEWOOD MAYAKOBA RIVIERA MAYA 	BANYAN TREE MAYAKOBA 	ANdAZ 	Fairmont MAYAKOBA 	mayakoba™ EL CAMALEÓN 
Descripción	Hotel de nivel alto que abastece a los clientes más afluente y en general más tradicionales de Estados Unidos, opera desde el 2007	Hotel de nivel alto que abastece a clientes afluente internacionales y locales. Tiene un estilo asiático y opera desde el 2009	Hotel de nivel alto que abastece a gente moderna y afluente, así como grupos de negocios, opera desde Diciembre 2016	Hotel de nivel alto dirigido a grupos y huéspedes tradicionales, opera desde el 2006	Campo de golf de clase mundial diseñado por Greg Norman
Planes	Venta de residencias de nivel alto	Expansión de 62 cuartos	Estabilizar el hotel de 214 cuartos	Venta de 30 residencias 'Fairmont <u>Heritage</u> '	Continuar hospedando el PGA OHL <u>Classic</u>
Habitaciones	128	132	214	401	NA
Amenidades	3 restaurantes, spa, gimnasio, 3 salas de eventos	7 restaurantes, gimnasio, spa, 4 salas de eventos	4 restaurantes, gimnasio, spa, 9 salas de eventos	7 restaurantes, gimnasio, spa, 9 salas de eventos	Casa club, <u>pro-shop</u> , Jim McLean Golf <u>Academy</u>
Cambio ADR	~37% en ADR por encima del <u>Banyan Tree</u>	~30% en ADR por encima del Andaz	~67% en ADR por encima del Fairmont	Tarifa base de ~US\$300	

Descripción del Hotel Rosewood Mayakoba

El Hotel Rosewood Mayakoba abrió en 2007 y se encuentra ubicado en un terreno de 139,182 metros cuadrados (59,019 metros cuadrados construidos). La propiedad tiene 128 habitaciones, 82 (64%) en la zona de laguna y 46 (36%) en la zona de playa. La habitación denominada “Casa Laguna” no se incluye en el inventario del hotel. De las 128 habitaciones, 13 fueron vendidas a terceros y participan en un programa de renta obligatorio, por lo que el perímetro de la operación contempla un neto de 115 habitaciones y todas las áreas públicas del hotel. De estas 115 habitaciones, 31 se encuentran en un fideicomiso que forma parte del perímetro de la operación.

Las amenidades de las habitaciones incluyen una piscina privada, ducha al aire libre, solárium, televisor pantalla plana, una radio y reproductor de música, máquina de expreso y té, secador de pelo, un centro de refrigerios, y teléfonos.



La propiedad tiene 3 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades:

Establecimientos de Alimentos y Bebidas		
Nombre	Ubicación	Tipo
Casa del Lago	Laguna	Tres comidas
Punta Bonita	Playa	Almuerzo y cena
Agave Azul Sushi & Tequila Bar	Laguna	Bar y tapas

La propiedad ofrece 3 salones de reuniones (243 metros cuadrados de espacio interior y 423 metros cuadrados de espacio exterior), un salón privado y varias áreas al aire libre para grupos pequeños. El hotel cuenta con capacidad para 180 personas en espacios interiores y 532 en espacios exteriores.

Asimismo, el hotel cuenta con un spa de 1,579 metros cuadrados llamado Sense. El spa está ubicado en su propia isla privada y cuenta con 12 cabinas de tratamiento y 8 spa suites. Además, el hotel también ofrece 3 piscinas, business center, concierge, gimnasio y estacionamiento.

En cuanto a los servicios, el hotel cuenta con los siguientes:

- Servicio a huéspedes
- Servicio de valet
- Servicio de mayordomo: los mayordomos del resort tienen capacitación profesional y ofrecen el servicio personalizado más exclusivo
- Cenas románticas privadas
- Servicio a su suite las 24 horas
- Servicio de ama de llaves dos veces al día, y cortesía nocturna
- Acceso al Campo de Golf El Camaleón Mayakoba

El Hotel Rosewood Mayakoba ha recibido los siguientes premios:

2015

- Cinco Diamantes de la AAA
- Conde Nast Traveler China, Reader's Choice Awards: Mejor Hotel de México
- Forbes Travel Guide: "Hoteles Cinco Estrellas"
- Certificación de Rainforest Alliance
- Spafinder Wellness 365, Wellness Travel Awards: Lo Mejor para Familias
- Travel + Leisure, Best World's Awards:
 - Posición #2 en categoría "Top hoteles y resorts de México"
 - Posición #21 en categoría "Top 100 hotels"

2014

- Cinco Diamantes de la AAA

- Condé Nast Traveler “Lista de Oro: Mejores Lugares del Mundo para Hospedarse”
- Posición #1 en categoría “Hoteles y Resorts de México”
Travel + Leisure ‘500 de los Mejores Hoteles del Mundo 2014’
- Posición #1 en categoría “Mejores Hoteles de México”
- Posición #32 en categoría “Top 100 Hoteles del Mundo”
- Islands ‘Best of the Caribbean: Beachfront Resorts’
- Wine Spectator “2013 Award of Excellence” para el restaurante Casa Del Lago

2013

- Cinco Diamantes de la AAA
- Condé Nast Traveler - Lista de Oro – “Mejores Lugares del Mundo para Hospedarse”
- Posición #1 en categoría “Hoteles y Resorts de México”
- Condé Nast Traveler - Readers’ Choice Awards - “Top 100 Hotels & Resorts del Mundo”
- Posición #1 en categoría ‘Cancún y Península de Yucatán’
- Condé Nast Traveler - Readers’ Poll – “Top 25 Spas en México y Centro América”
- Travel + Leisure - World’s Best Awards -
- Posición #1 en categoría “Top Resort en México”
- Posición #1 en categoría “Top Hotel Spa en México”
- Posición #32 en categoría “Top 50 de Mejores Hoteles del Mundo”
- TripAdvisor -Travelers’ Choice Awards -
- “Top 25 Hoteles de Lujo en México”
- “Top 25 Hotels en México”
- US News & World Report’s “Mejores Hoteles en Playa del Carmen”
- Wine Spectator “2013 Award of Excellence” para el restaurante Casa Del Lago
- Organic Spa Magazine’s “Top 10 de Spas Orgánicos”

2012

- Condé Nast Traveler - Lista de Oro – “Mejores Lugares del Mundo para Hospedarse”
- Condé Nast Traveler - Readers’ Choice Awards – “Top 100 Hotels & Resorts del Mundo”
- Condé Nast Traveler - Readers’ Choice Awards – “Top 30 Resorts en Cancún y la Península de Yucatán”, dentro de los primeros tres lugares
- Condé Nast Traveler - Readers’ Poll – “Top 20 Spas en México y Centro América”, dentro de los primeros cuatro
- Gayot “Top 10 Hoteles Románticos del Mundo”
- Hotel and Travel Index ‘Superior Deluxe’
- Revista MDC “Top 20 Small Luxury Hotels for Meetings en Mexico”
- The Rainforest Alliance, reconocimiento “Sustainable Standard-Setter”
- Wine Spectator “2012 Award of Excellence” para el restaurante Casa Del Lago

2011

- Cinco Diamantes de la AAA
- Celebrated Living - Readers’ Choice Platinum Awards – Mención del editor como “Mejor Spa Internacional”
- Condé Nast Traveler, ganador de “Mejor Golf Resort Extranjero”
- Condé Nast Traveler - Readers’ Choice Awards – “Top 100 Overall”
- Condé Nast Traveler - Readers’ Choice Awards – “Top 10 Resorts en México”
- Fodor’s 100 Hotels 2011 ganador de “Top Luxurious Retreat”
- Revista MDC “Top 20 Small Luxury Hotels for Meetings en México”
- The Rainforest Alliance , reconocimiento “Sustainable Standard-Setter”
- Organización Mundial del Turismo - Ulysses Award – “Desarrollo de Turismo Responsable”
- Virtuoso® - Best of the Best - ganador de “Most Socially Responsible”
- World Travel Awards, ganador de “Mexico and Central America’s Leading Luxury Resort”.

El Hotel Rosewood Mayakoba es operado por Rosewood Hotel Group, filial de New World Development que cotiza en la bolsa de Hong Kong y gestiona, aproximadamente, 55 hoteles en 18 países bajo sus tres marcas:

- **Rosewood:** marca de ultra lujo con 18 hoteles en operación a día de hoy de los cuales hay 3 en México. Rosewood tiene un plan de expansión que contempla la apertura de 20 hoteles adicionales en los próximos años. Entre los hoteles que opera o está a punto de abrir se encuentran los siguientes hoteles: Las Ventanas al Paraíso (Los Cabos); Hôtel de Crillon (París), Rosewood Little Dix Bay (Islas Vírgenes Británicas), Rosewood Londres y Rosewood Mansion on Turtle Creek (Dallas).
- **New World Hotels & Resorts:** marca de hoteles de negocio con 10 hoteles en operación con presencia esencialmente en Asia. Su plan de expansión prevé crecer hasta los 20 hoteles de aquí al año 2020.
- **Pentahotels:** marca de hoteles “Lifestyle” con 27 hoteles en operación ubicados en Europa y Asia y con objetivo de aperturar hasta 50 hoteles de aquí a 2020.

Descripción del Hotel Fairmont Mayakoba

El Hotel Fairmont Mayakoba abrió en 2006 y se encuentra ubicado en un terreno de 135,819 metros cuadrados (68,200 metros cuadrados construidos). El Hotel tiene 401 habitaciones, 367 (92%) en el lote interior y 34 en el lote playa (8%).



El hotel cuenta con 7 restaurantes, dos de ellos ganadores de “AAA Four Diamond Winners”, junto con el Café Maya recientemente remodelados con menús creados por el chef Richard Sandoval:

Establecimientos de Alimentos y Bebidas		
Nombre	Ubicación	Tipo
El Puerto	Interior	Tres comidas
La Laguna	Interior	Tres comidas
Las Brisas	Playa	Solamente cena
Lobby Lounge	Interior	Lobby Lounge
Las Olas Pool Bar	Interior	Bar
Aqua Pool Bar	Interior	Bar
Café Maya	Interior	Café

La propiedad ofrece más de 2,461 metros cuadrados de espacio interior para reuniones y más de 1,858 metros cuadrados de espacio para eventos al aire libre. La propiedad cuenta con 9 salones y tiene capacidad para

eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas. El espacio interior más grande del hotel es el Rivera Grand Ballroom, el cual ofrece 929 metros cuadrados en un ambiente multifuncional con la capacidad de dividirse en 3 diferentes salones. A este salón le sigue el Mimosa Ballroom que cuenta con un espacio de 465 metros cuadrados y que se puede dividir en 2 salones. El hotel también ofrece salones de reuniones más pequeños y salas de juntas. Adicionalmente, también existe la posibilidad de hacer eventos al aire libre.

El hotel tiene 5 albercas, incluyendo una de, aproximadamente, 929 metros cuadrados y un tobogán, así como una alberca para niños, una alberca exclusiva para adultos y una alberca infinita con vista a la laguna. Además, los huéspedes tienen acceso al Campo de Golf El Camaleón Mayakoba y a la escuela de golf “Jim McLean Golf School”.

El spa del hotel tiene, aproximadamente, 3,437 metros cuadrados y cuenta con 20 tratamientos diferentes, incluyendo suites para parejas, dos albercas minerales y vapores. Entre los tratamientos que se ofrecen están algunos con componentes mayas.

Se ofrecen varios servicios a los huéspedes, tales como paseos en caminos naturales, paseos en bote, deportes no motorizados (incluyendo kayaks, tours en catamarán, *snorkeling*, paddle de pie y windsurf).

El hotel es operado bajo un contrato de gestión por el grupo Accor bajo su marca de lujo “Fairmont”. Accor es la séptima mayor cadena de hoteles a nivel mundial con más de 3,700 hoteles, operados bajo 21 marcas distintas y ubicados en 92 países. Accor cotiza en la bolsa de París. Accor adquirió en julio de este año la cadena Fairmont Raffles Hotels International, adquiriendo así las marcas Fairmont, Raffles y Swissôtel. La marca Fairmont cuenta con un total de 41 hoteles en operación esencialmente ubicados en Estados Unidos y Canadá y opera hoteles tales como The Plaza de Nueva York, The Savoy en Londres o el Fairmont San Francisco. El Fairmont Mayakoba representa uno de los primeros resorts de playa en operación bajo la marca Fairmont.

Descripción del Hotel Banyan Tree Mayakoba

El Hotel Banyan Tree Mayakoba abrió en 2009 y se encuentra ubicado en un terreno de 137,251 metros cuadrados (32.851 metros cuadrados construidos). La propiedad tiene 132 habitaciones, de las cuales 41 han sido vendidas como unidades condominiales a terceros. De todas éstas, 119 (90%) en la zona de laguna y 13 (10%) en la zona de playa.

Las amenidades de las habitaciones incluyen una piscina privada, tina al aire libre, hamaca, televisor pantalla plana, una radio y reproductor de música, máquina de expreso y té, kit de aromaterapia, secador de pelo, un centro de refrigerios y teléfonos.



La propiedad tiene 7 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades:

Establecimientos de Alimentos y Bebidas		
Nombre	Ubicación	Tipo
Oriente	Laguna	Tres comidas

Tamarind	Laguna	Almuerzo y cena
Saffron	Laguna	Cena
Sands	Playa	Tres comidas
La Copa Bar	Laguna	Bar
La Cava	Laguna	Espacio privado
Reflections Pool Bar	Laguna	Lobby Bar

La propiedad ofrece 4 salones de reuniones (523 metros cuadrados de espacio interior) que cuentan con capacidad para 200 personas.

El hotel ofrece también las siguientes amenidades:

- Spa
- Piscina
- Gimnasio
- Salón de yoga
- Galería de objetos artesanales, ropa y productos de spa
- Boutique de joyería
- *Business center*
- Canchas de tenis

Este hotel cuenta con acceso al Campo de Golf El Camaleón Mayakoba, con acceso a 4 canchas de tenis y a una de paddle tenis. Asimismo, tiene un gimnasio completamente equipado y con un club de playa llamado “Sands”. El hotel tiene también un club para niños con áreas internas de juego en donde se ofrece diversas actividades y videojuegos.

El Hotel Banyan Tree Mayakoba ha recibido los siguientes premios y reconocimientos:

- Miembro del *Rainforest Alliance* en 2016.
- Ganador del 12^{avo} lugar en los premios *Conde Nast Traveller Reader's Awards* en el *Ultimate Travel Top 100* en 2016.
- Ganador del 4^{to} lugar en el Caribe y 1^o en México del premio *Conde Nast Awards* en 2016.
- Reconocido como uno de los mejores 100 hoteles en el mundo, por la publicación *Travel & Leisure USA* en 2015.
- Reconocido como uno de los mejores hoteles en Latinoamérica por la publicación *Travel & Leisure USA* en 2015.
- Reconocido como uno de los mejores 100 hoteles en el mundo por la publicación *Expedia Insider's Select* en 2015.

El hotel es operado bajo contrato de gestión por el grupo Banyan Tree bajo su marca de ultra lujo Banyan Tree. Banyan Tree es filial de Banyan Tree Holding que cotiza en la bolsa de Singapur. La cadena fue fundada en 1994 y gestiona a día de hoy alrededor de 40 hoteles en 28 países bajo sus dos marcas, Banyan Tree (Ultra-Lujo) y Angsana (Lujo).

En el hotel se realizará una inversión de, aproximadamente, EUA\$50 millones para abrir de 37 a 60 habitaciones nuevas, mismas que se espera que empiecen a operar en junio de 2019, con una ADR esperada de alrededor de EUA\$1,300.

Descripción del Hotel Andaz Mayakoba

El Hotel Andaz Mayakoba abrió en diciembre de 2016.

El Hotel Andaz Mayakoba se encuentra ubicado en un terreno de 108,880 metros cuadrados (22,500 metros cuadrados construidos). El Hotel Andaz Mayakoba cuenta con 214 habitaciones, incluyendo 41 suites.



Los restaurantes de este hotel son:

Establecimientos de Alimentos y Bebidas	
Nombre	Tipo
Cocina Milagro	3 comidas
Casa Amate	Especialidades
Olla Taco	Bar en el área de playa
Olla Ceviche	Restaurante informal

La propiedad ofrece 1,300 metros cuadrados de espacio interior para reuniones al igual que espacios como terrazas y espacios exteriores para eventos al aire libre y contará con 9 salones con tiene capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas.

El hotel cuenta con 3 albercas exteriores, un spa completo y un salón de hidroterapia. De igual forma, cuenta con un gimnasio con acceso las 24 horas y con un estudio de yoga. Los huéspedes pueden rentar bicicletas en el hotel y cuenta con acceso al Campo de Golf El Camaleón Mayakoba y al centro de tenis de Mayakoba. También se ofrecen actividades al aire libre tales como caminatas en rutas naturales y paseos en kayak y los huéspedes cuentan con servicio de concierge las 24 horas. El hotel también tiene instalaciones para mascotas.

El hotel es operado por Hyatt Hotels Corporation a través de su marca “Andaz”. Hyatt cotiza en la bolsa de Nueva York y fue fundada por Jay Pritzker en 1957. Hyatt cuenta con alrededor de 667 hoteles en su portafolio en 54 países y 12 marcas.

La marca “Andaz” se lanzó en 2007 para situar Hyatt en el segmento “Lifestyle”. Andaz significa “Estilo Personal” en Hindi. Andaz cuenta con un portafolio de, aproximadamente, 13 hoteles siendo el Andaz Mayakoba el primero de la marca en México y el tercer resort a nivel mundial tras la apertura de hoteles en Hawái y Costa Rica en 2013.

Descripción del Campo de Golf El Camaleón Mayakoba

El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba cuenta con 18 hoyos par 72. Este campo fue inaugurado en 2005 y fue diseñado por Greg Norman. El campo ocupa 52 hectáreas y recorre todo el complejo “Mayakoba”, pasando por zonas de manglar, selva tropical y costa, lo que lo convierte en uno de los pocos campos en el mundo con esas características.

Desde el año 2013 en él se disputa el torneo de la PGA “OHL Classic at Mayakoba”, dándole al complejo Mayakoba una cobertura mediática particular en el mercado americano al ser el primer torneo en la historia de la PGA que se haya disputado fuera de Estados Unidos y Canadá.

El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba tiene piso de paspalum y tiene *fairways* alineados con dunas y manglares, así como una tienda completamente equipada, restaurantes y acceso a carritos con bebidas, *lockers* estilo PGA, carritos de golf con GPS, *driving range* e instalaciones para juegos cortos.

El OHL Classic que se lleva a cabo en el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba hizo historia cuando se convirtió en el primer evento de tour de la PGA que se realizó fuera de Estados Unidos y de Canadá. Actualmente, este evento es el único de la PGA que se lleva a cabo en México.

El campo de golf cuenta con las siguientes amenidades:

- **Casa Club:** edificio principal de 2 niveles que incluye el restaurante Koba y una pequeña área de bar y que está ubicado enfrente del hoyo 18 y de la academia de golf “Jim Mclean”.
- **Restaurante Koba:** ubicado en el segundo piso de la Casa Club, ofrece vistas panorámicas del campo de golf y un estilo de club campestre combinando la buena cocina y respetando el ambiente tradicional asociado a la relajación antes y después de una ronda de golf.
- **Boutique:** tienda de *souvenirs* ubicada en el primer piso de la Casa Club que ofrece diferentes artículos deportivos y ropa para golf.
- **Academia de Golf Jim Mclean:** el campo de golf cuenta con la primera y única escuela de golf “Jim Mclean”, abierta desde 2009.
- **Camp Mayakoba:** programa bajo el cual huéspedes pueden participar en actividades no tradicionales y fuera de los hoteles como kayaks y arquería.
- **Casa de los Pájaros:** la boutique ubicada en el “Pueblito” ofrece artículos artesanales hechos a mano, así como arte de diseñador.

Pólizas de seguro

A continuación se presenta una tabla en la que se listan todas las pólizas de seguro con las que cuenta el Hotel Four Seasons. Es importante mencionar que Inalmex se encuentra en cumplimiento del contrato de gestión con Four Seasons (México) en cuanto a las pólizas de seguro que se requiere tener contratadas.

Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento
Póliza de la propiedad: todo riesgo de incendio, terremoto e inundación.	ACE SEGUROS	01-06-0005597	01-abr-18
Póliza de terrorismo.	Lloyd's	RQ1600311	01-abr-18
Póliza de protección bancaria.	AIG	035-PBA-10000182-01	01-nov-17
Póliza mundial corporativa: póliza de crimen, póliza de responsabilidad premium, póliza extranjera WC premium y póliza EPL premium.	AON	Invoice: HOME OFFICE	01-nov-18

Póliza de responsabilidad civil local.	ACE SEGUROS	01-40-0046550	29-oct-17

A continuación se presenta una tabla en la que se listan todas las pólizas de seguro con las que cuentan los activos del Proyecto Mayakoba:

HOTEL BANYAN TREE MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento
Todo Riesgo Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios.	Mapfre	3921600002606	5/4/2018
Responsabilidad Civil.	GMX Seguros	07000005	30/04/2017

HOTEL ROSEWOOD MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento
Todo Riesgo Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios.	Mapfre Tepeyac	3921600002601	5/4/2018
Responsabilidad Civil.	GMX Seguros	07000091	14/12/2016

HOTEL FAIRMONT MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento
Todo Riesgo Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios.	Zurich	908761	31/03/2017
Responsabilidad Civil.	AIG Insurance	GL 111 1279	31/03/2017

CAMPO DE GOLF EL CAMALEÓN MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento
Todo Riesgo Daños	Mapfre Tepeyac	3921600002606	5/4/2018

Materiales, Robo y Avería de Maquinaria.			
Responsabilidad Civil.	GMX Seguros	07000005	30/04/2017

CONDOMINIO MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento
Todo Riesgo Daños Materiales, Robo y Avería de Maquinaria.	Mapfre Tepeyac	3921600002588	15/04/2017
Responsabilidad Civil.	GMX Seguros	07001452	14/9/2017
Terrorismo – Daños Materiales y Pérdida de Beneficios.	Mapfre Tepeyac	3921500003705	15/04/2017

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Actualmente somos parte de ciertos procedimientos legales en México que surgen como parte del curso ordinario de nuestro negocio y que consideramos son típicos e incidentales en la operación de nuestro negocio incluyendo litigios en materia laboral. Además de lo descrito en el presente Prospecto, no somos parte de procedimiento gubernamental, legal o arbitraje alguno (incluyendo procedimientos pendientes de resolución) de los cuales tengamos conocimiento que pudiéramos ser parte, o hayamos sido parte en el pasado reciente, que tenga o pueda tener efectos significativos en nuestra posición financiera.

La Emisora no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y no espera ser declarada ni ha sido declarado en concurso mercantil.

Acciones representativas del capital social

La Emisora se constituyó con un capital social de \$50,000 representado por 50,000 acciones, Serie “A”. Con anterioridad a la celebración de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora de fecha 26 de octubre de 2015, el capital social de dicha Sociedad estaba integrado de la siguiente manera:

Series accionarias	Número de acciones	Monto del capital social
Serie A	50,000	\$50,000.00
Serie B	367,833,109	\$367,833,109
TOTAL	367,883,109	\$367,883,109

En virtud de las resoluciones adoptadas en la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora de fecha 26 de octubre de 2015, el capital social de la Emisora tuvo los movimientos descritos en los numerales 1. a 3. siguientes:

1. Aumento en la parte fija del capital:

Se aumentó el capital social en su parte mínima fija sin derecho a retiro mediante la aplicación de la parte variable del capital social a la parte mínima fija sin derecho a retiro; es decir, se aumentó el capital social en su parte mínima fija en la cantidad de \$367,833,109.00, reduciéndose el capital social variable en esa misma cantidad, de tal manera que el capital social suscrito y pagado quedó establecido en la cantidad de \$367,883,109.00, correspondiendo en su totalidad a la parte mínima fija sin derecho a retiro, representado por un total de 367,883,109 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal de conformidad con la siguiente tabla:

Series accionarias	Número de acciones	Monto del capital social
Serie A	367,883,109	\$367,883,109
Serie B	0	\$0.00
TOTAL	367,883,109	\$367,883,109

2. Split Inverso:

Posteriormente, se resolvió llevar a cabo una reclasificación de las acciones representativas del capital social de la Emisora, mediante la implementación de un “*split* inverso”, a efectos de canjear 1 acción contra la entrega y cancelación de cada 9 acciones, de las que se encontraban en circulación al momento del canje correspondiente.

Asimismo, se autorizó la emisión de un total 40’875,901 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal Serie “A”.

Como resultado de lo anterior, los accionistas recibieron en canje 1 acción contra la entrega y cancelación de cada 9 acciones de su propiedad, manteniéndose el importe del capital social en la cantidad de \$367,833,109.00 y el capital social de la Emisora quedó distribuido de la siguiente manera:

Series accionarias	Número de acciones	Monto del capital social
Serie A	40,875,901	\$367,883,109
Serie B	0	\$0.00
TOTAL	40’875,901	\$367,883,109

3. Segundo aumento en la parte fija del capital:

Asimismo, se resolvió aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de \$791,400,000.00, mediante la emisión de hasta 52,224,427 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, para que el monto autorizado de la parte fija del capital social de la Sociedad quedara en la cantidad total de hasta \$1,159,283,109.00, representado por un total de 93,100,328 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, en el entendido que las acciones materia del aumento permanecieron en la tesorería de la Sociedad hasta en tanto no fueron suscritas y pagadas quedando distribuidas de la siguiente manera:

Series accionarias	Número de acciones	Monto del capital social
Serie A	93’100,328	\$1,159,283,109.00

Serie B	0	\$0.00
TOTAL	93'100,328	\$1,159,283,109.00

Acciones Suscritas y Pagadas	40'875,901	43.9%
Acciones parte de la OPI	52'224,427	56.1%
Acciones en tesorería	52'224,427	56.1%

Una vez completada la Oferta Pública Inicial, cancelado las acciones no suscritas ni pagadas y una vez actualizada la inscripción de la Emisora en el Registro Nacional de Valores, el capital social suscrito y pagado de la Emisora estaba distribuido de la siguiente manera:

Series accionarias	Número de acciones	Monto del capital social
Serie A	70,644,878	\$635,803,902.00
Serie B	0	\$0.00
TOTAL	70,644,878	\$635,803,902.00

Una vez completada la oferta subsecuente de acciones de la Emisora que se liquidó el 18 de julio de 2016, el capital social suscrito y pagado de la Emisora estaba distribuido de la siguiente manera:

Series accionarias	Número de acciones	Monto del capital social
Serie A	178,658,682	\$1,607,928,138
Serie B	0	\$0.00
TOTAL	178,658,682	\$1,607,928,138

Con fecha 15 de noviembre de 2016, por medio de una asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas, RLH resolvió, entre otros, aumentar la parte variable del capital social en hasta la cantidad de \$3,500'000,000.002. Con fechas 7 y 14 de diciembre de 2016 los accionistas de RLH llevaron a cabo las aportaciones de capital respectivas, por lo que el capital efectivamente suscrito y pagado ascendió a \$2,009'374,308.00 equivalente a 223'263,812 acciones Serie "B", más una prima por suscripción de acciones de \$1,440'051,587.00, quedando pendientes de suscribir y pagar 3,273,405 acciones.

Una vez llevado a cabo el proceso de actualización en el Registro Nacional de Valores, el capital efectivamente suscrito y pagado posterior a la asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas del 15 de noviembre de 2016, estaba distribuido de la siguiente manera:

Series accionarias	Número de acciones	Monto del capital social
Serie A	178,658,682	\$1,607,928,138
Serie B	223,263,812	\$2,,009,374,308
TOTAL	401,922,494	\$3,617,302,446

A la fecha del presente Prospecto, sin considerar las Acciones materia de la Oferta Pública, tenemos en circulación 401,922,494 acciones Serie "A", ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija de nuestro capital social suscritas y pagadas y no hay acciones emitidas de otras series.

La Emisora no mantiene posiciones abiertas en instrumentos financieros derivados liquidables en especie cuyo subyacente sean acciones de la propia Emisora o certificados de participación ordinarios sobre dichas acciones.

Dividendos

El decreto y pago de dividendos se determina mediante el voto afirmativo de la mayoría de nuestros accionistas reunidos en Asamblea Ordinaria de Accionistas con base en la recomendación de nuestro Consejo de Administración. La recomendación de nuestro Consejo de Administración depende de diversos factores, como por ejemplo, nuestros resultados de operación, situación financiera, requisitos de efectivo, estimaciones futuras, la capacidad de nuestras subsidiarias de generar ganancias y liquidez para pagar dividendos, impuestos y los términos y condiciones de nuestra deuda (o de nuestras subsidiarias) futura, los cuales podrían limitar nuestra capacidad de pagar dividendos, según lo determine nuestro Consejo de Administración o nuestros accionistas.

De conformidad con la LGSM, la Emisora únicamente podrá repartir dividendos a sus accionistas con cargo a utilidades retenidas arrojadas por los estados financieros que hayan sido previamente aprobados por los accionistas, siempre y cuando las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores hayan sido restituidas o absorbidas mediante la aplicación de otras partidas del patrimonio de la Emisora. Asimismo, de las utilidades netas de la Emisora, deberá separarse anualmente el 5%, como mínimo, para formar un fondo de reserva, hasta que dicho fondo sea equivalente al 20% del capital social de la Emisora. El fondo de reserva deberá ser reconstituido de la misma manera cuando disminuya por cualquier motivo. Los fondos de reserva deben ser fondeados individualmente por cada empresa y no de manera consolidada. El nivel de las utilidades disponibles para repartir dividendos se calcula conforme a las NIIF. Es necesario que las subsidiarias de la Emisora apliquen las ganancias correspondientes a sus fondos de reserva legal antes de repartir dividendos.

En la Asamblea Ordinaria Anual de Accionistas se someten a la aprobación de nuestros accionistas, nuestros estados financieros anuales por el ejercicio anterior junto con los reportes preparados por el Consejo de Administración y el Presidentes de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. Una vez que nuestros accionistas han aprobado los estados financieros, y siempre y cuando existan utilidades y, en su caso, se hubieren absorbido pérdidas respecto de ejercicios anteriores, determinan la distribución de dividendos, con base en la recomendación de nuestro Consejo de Administración.

A la fecha de este Prospecto, todas las acciones de nuestro capital social en circulación al momento en que se decreta un dividendo u otra distribución tienen el mismo derecho de percibir el dividendo o distribución que sea decretado. Nuestros principales accionistas tienen, y después de la Oferta Pública continuarán teniendo, influencia significativa respecto de las políticas de repartición de dividendos y otros temas relacionados con la distribución de dividendos.

A la fecha, nuestros accionistas tienen adoptada una política de reparto de dividendos específica, misma que fue aprobada mediante asamblea general de accionistas celebrada el 23 de septiembre de 2016. De conformidad con la citada política y la legislación aplicable, no se podrán decretar distribuciones de utilidades sin que previamente la Asamblea General de Accionistas apruebe los estados financieros que las arrojen y después de deducidas las cantidades que corresponden a (i) el impuesto sobre la renta, (ii) la participación de los trabajadores en las utilidades, (iii) la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores y (iv) un 5% para formar la reserva legal hasta que ésta ascienda al 20% de nuestro capital social.

Asimismo, respecto de las utilidades decretadas:

1. Se separará la cantidad que acuerde la Asamblea General de Accionistas para la formación de uno o varios fondos de previsión, reinversión, amortización o de reservas, incluyendo las cantidades que sean aplicadas a la creación o incremento del monto para adquisición de acciones propias a que se refiere el Artículo 56 de la LMV.
2. El resto se aplicará en la forma que resuelva la Asamblea Ordinaria de Accionistas, con base en la recomendación del Consejo de Administración. En todo caso, en la sesión que celebre el Consejo de Administración al respecto, decretará y pagará dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Sociedad y subsidiarias, así como distribuirá la mayor parte del flujo de caja libre consolidado generado por la Sociedad y sus subsidiarias a través de cualquier

mecanismo posible conforme a la legislación aplicable, tales como distribución de reservas, en su caso, y recompra de acciones.

Los pagos de dividendos serán llevados a cabo en los días hábiles y lugares que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas o bien el Consejo de Administración si dicho órgano fue facultado para ello por la Asamblea de Accionistas. El pago de dividendos será notificado mediante avisos publicados en un diario de amplia circulación en nuestro domicilio social.

Todos aquellos dividendos que no sean cobrados dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos en favor de nosotros.

Se espera poder realizar distribuciones anuales a los accionistas de la Emisora cuando el flujo de caja libre neto lo permita y cada vez que se enajenen activos de su portafolio. En todo caso, en las sesiones que celebre el Consejo de Administración, se espera que se puedan decretar y pagar dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Emisora y subsidiarias, así como distribuir la mayor parte del flujo de caja libre consolidado generado por la Emisora y sus subsidiarias a través de cualquier mecanismo posible conforme a la legislación aplicable, tales como distribución de reservas, en su caso, y recompra de acciones.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2016 2015 y 2014, la Emisora no realizó distribuciones de dividendos a sus accionistas por así convenir a los intereses de estos últimos.

No podemos asegurar que pagaremos dividendos en un futuro o, en su caso, el monto de dichos dividendos. Ver las secciones “Factores de riesgo – Riesgos relacionados con la Oferta Pública y con nuestras Acciones - El pago y monto de dividendos están sujetos a la determinación de nuestros accionistas” y “Factores de riesgo - Riesgos Relacionados con nuestro negocio y la industria - Somos una sociedad controladora y, a la fecha, dependemos de los dividendos y demás recursos provenientes de Inalmex para financiar nuestras operaciones y, en la medida que así lo decidan nuestros accionistas, pagar dividendos”.

INFORMACIÓN FINANCIERA

Información financiera seleccionada

Las tablas incluidas en la presente Sección presentan nuestra información financiera y operativa seleccionada y nuestra situación financiera proforma que proviene de los Estados Financieros Consolidados Auditados, la Información Financiera Proforma y los Estados Financieros Combinados Auditados del Proyecto Mayakoba a las fechas y por los años que se indican. Esta información debe ser leída junto con, y está calificada por completo por referencia, a los Estados Financieros Consolidados Auditados y la Información Financiera Proforma incluyendo sus notas y la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera” de este Prospecto.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados, la Información Financiera Proforma, los Estados Financieros Combinados Auditados del Proyecto Mayakoba y la información contenida en los mismos no son indicativos de nuestros resultados de operación futuros o de nuestra situación financiera futura.

Factores que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados

El 5 de noviembre de 2015, la Emisora realizó la Oferta Pública Inicial, obteniendo recursos netos por un valor total de \$433,740,810.

Mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 2016, RLH celebró el Contrato de Compraventa OOM con el fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa, en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno OOM.

Con fecha 18 de julio de 2016 se liquidó una oferta pública subsecuente de acciones de la Emisora por un monto de \$1,274'696,070.00, sin considerar la opción de sobreasignación. En virtud de dicha oferta, la Emisora adoptó la modalidad de “sociedad anónima bursátil de capital variable”.

Mediante escritura pública de fecha 11 de noviembre de 2016, RLH celebró el Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina con el fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa como fideicomisario en primer lugar, en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno Rosewood Mandarina. El Terreno Rosewood Mandarina es de aproximadamente 21.5 hectáreas y se encuentra ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico conocido como “Mandarina”.

Con fecha 15 de noviembre de 2016 se celebró una asamblea general de accionistas de RLH en la que, entre otros, se aumentó el capital social de la Emisora.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, 2015 y 2014

	31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
	(en miles de Ps.)		
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,913,086	535,329	132,264
Clientes y documentos por cobrar	115,406	42,495	35,991
Partes relacionadas	40,729	419	-
Inventarios	3,201	2,856	2,418
Total de activo circulante	5,072,422	581,099	170,673
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,379,722	1,492,809	1,386,573
Crédito mercantil	42,984	42,984	42,984
Activos intangibles	45,312	47,934	50,554
Impuestos diferidos	6,490	-	-
Total de activos	7,546,930	2,164,826	1,650,784
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	1,279,527	22,866	9,657
Pasivo por acciones preferentes redimibles	225,284	-	-
Proveedores	8,100	12,239	8,897
Cuentas por pagar y gastos acumulados	101,614	46,901	36,717
Impuestos por pagar	6,069	4,695	6,548
Partes relacionadas	-	-	427
Impuesto sobre la renta por pagar	25,988	-	-
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,043	414	475
Total de pasivo circulante	1,647,625	87,115	62,721
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios a largo plazo	-	1,040,895	801,453
Impuestos diferidos	233,114	247,733	302,118
Pasivo por acciones preferentes redimibles	-	190,135	187,240
Beneficios a los empleados	2,772	2,564	2,413
Total de pasivo a largo plazo	235,886	1,481,327	1,293,224
Total de pasivo	1,883,511	1,568,442	1,355,945
Capital contable:			
Capital social	3,617,302	818,883	402,731
Prima en suscripción de acciones	2,319,820	-	-
Otras cuentas de capital	(43,184)	(17,259)	-
Deficit	(230,519)	(205,240)	(107,892)
Total de capital contable	5,663,419	596,384	294,839
Total de pasivo y capital contable	7,546,930	2,164,826	1,650,784

RESUMEN DE INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, 2015 y 2014:

	2016	2015	2014
	(en miles de Ps.)		
Ingresos por renta habitaciones	290,786	235,822	213,694
Ingresos por alimentos y bebidas	148,612	119,973	137,429
Otros ingresos hoteleros	31,378	26,979	25,313
	<u>470,776</u>	<u>382,774</u>	<u>376,436</u>
Gastos administrativos, de venta, de mercadotecnia y operativos recurrentes	(138,344)	(123,384)	(110,836)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(87,872)	(71,964)	(79,052)
Costos y gastos de habitaciones	(45,482)	(39,362)	(38,818)
Otros costos departamentales	(9,146)	(8,107)	(9,658)
Depreciacion y amortización	(40,791)	(35,086)	(22,550)
Gastos de mantenimiento	(14,494)	(15,347)	(16,087)
Electricidad, gas y agua	(11,345)	(11,803)	(14,306)
Gastos operativos no recurrentes	(30,027)	(12,624)	(26,503)
Gastos corporativos	(31,533)	(4,020)	-
Otros ingresos	1,901	6,639	-
Utilidad Operación	<u>63,643</u>	<u>67,716</u>	<u>58,626</u>
Costo integral de Financiamiento:			
Ingresos Financieros	473,310	19,698	10,061
Ingresos Financieros - Intereses ganados	9,063	2,030	1,100
Ingresos Financieros - Utilidad cambiaria	464,247	17,668	8,961
Costos Financieros	(543,359)	(237,995)	(141,874)
Costos Financieros - Intereses pagados	(105,007)	(80,883)	(51,582)
Intereses y costos financieros	(69,859)	(54,747)	(33,056)
Costo financiero de las acciones preferentes	(35,148)	(26,136)	(18,526)
Costos Financieros - Pérdida cambiaria	(438,352)	(157,112)	(90,292)
	<u>(70,049)</u>	<u>(218,297)</u>	<u>(131,813)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	<u>(6,406)</u>	<u>(150,581)</u>	<u>(73,187)</u>
Impuestos a la utilidad	(18,873)	53,233	11,819
Pérdida integral neta	<u>(25,279)</u>	<u>(97,348)</u>	<u>(61,368)</u>

**RESUMEN DE INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
PRO FORMA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

31 de Diciembre de 2016				
Ajustes proforma				
	Cifras Base		(*)	
	RLH	Mayakoba	Ajustes proforma	Saldos Proforma
	(en miles de Ps.)			
Activos				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,913,086	755,920	(3,109,136)	2,559,870
Clientes y documentos por cobrar	73,485	274,916	-	348,401
Partes relacionadas	40,729	123,820	-	164,549
Inventarios	3,201	34,309	-	37,510
Pagos anticipados	41,921	128,914	-	170,835
Suma el activo circulante	5,072,422	1,317,879	(3,109,136)	3,281,165
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	2,379,722	8,110,455	-	10,490,177
Crédito mercantil	42,984	-	659,811	702,795
Impuestos diferidos	6,490	-	-	6,490
Intrumentos financieros derivados	-	29,022	-	29,022
Activos intangibles	45,312	-	-	45,312
Total de activos	7,546,930	9,457,356	(2,449,325)	14,554,961
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Porcion a corto plazo de los prestamos bancarios a largo nlazo	1,279,527	298,594	-	1,578,121
Pasivo por acciones preferentes redimibles	225,284	-	-	225,284
Proveedores	8,100	141,733	-	149,833
Anticipo de clientes	6,830	225,968	-	232,798
Partes relacionadas	-	122,248	-	122,248
Cuentas por pagar y gastos acumulados	101,896	437,537	12,131	551,564
Impuesto sobre la renta por pagar	25,988	-	-	25,988
Instrumentos financieros detivados	-	656	-	656
Suma el pasivo a corto plazo	1,647,625	1,226,736	12,131	2,886,492
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos bancarios a largo plazo	-	3,275,814	-	3,275,814
Impuestos diferidos	233,114	121,193	-	354,307
Pasivo por acciones preferentes redimibles	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	28,058	-	28,058
Beneficios a los empleados	2,772	2,956	-	5,728
Suma el pasivo a largo plazo	235,886	3,428,021	-	3,663,907
Suna el Pasivo	1,883,511	4,654,757	12,131	6,550,399
Capital contable:				
Capital social	3,617,302	4,492,726	(4,492,726)	3,617,302
Prima en suscripción de acciones	2,319,820	-	-	2,319,820
Otras cuentas de capital	(43,184)	-	-	(43,184)
Deficit	(230,519)	4,101	(16,232)	(242,650)
Participación Controladora	5,663,419	4,496,827	(4,508,958)	5,651,288
Participación no Controladora	-	305,772	2,047,502	2,353,274
Total de pasivo y capital contable	7,546,930	9,457,356	(2,449,325)	14,554,961

(*) Ajustes proforma no auditados que continenen la adquisición del Proyecto Mayakoba como si estos eventos hubieran ocurrido el 31 de diciembre de 2016.

**RESUMEN DE INFORMACIÓN DE ESTADO CONSOLIDADO CONDENSADO DE RESULTADOS INTEGRALES PROFORMA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	31 de Diciembre de 2016			
	Cifras Base	Proyecto Mayakoba	Ajustes Proforma	Saldos Proforma
	(en miles de Ps.)			
Ingresos por renta habitaciones	290,786	1,283,640	-	1,574,426
Ingresos por alimentos y bebidas	148,612	728,229	-	876,841
Ingresos por servicios de campo de golf	-	280,469	(1,286)	279,183
Otros ingresos hoteleros	31,378	372,087	(40,604)	362,861
	<u>470,776</u>	<u>2,664,425</u>	<u>(41,890)</u>	<u>3,093,311</u>
Gastos administrativos, de venta, de mercadotecnia y operativos recurrentes	(138,344)	(725,774)	-	(864,118)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(87,872)	(404,139)	-	(492,011)
Costos y gastos de habitaciones	(45,482)	(255,369)	-	(300,851)
Costos y gastos de servicios de campo de Golf	-	(263,760)	2,309	(261,451)
Otros costos departamentales	(9,146)	(219,806)	33,525	(195,427)
Depreciacion y amortización	(40,791)	(146,677)	-	(187,468)
Gastos de mantenimiento	(14,494)	(107,715)	-	(122,209)
Electricidad, gas y agua	(11,345)	(77,353)	-	(88,698)
Gastos operativos no recurrentes	(30,027)	-	14,375	(15,652)
Gastos corporativos	(31,533)	-	-	(31,533)
Otros ingresos	1,901	-	-	1,901
Utilidad Operación	<u>63,643</u>	<u>463,832</u>	<u>8,319</u>	<u>535,794</u>
Costo integral de Financiamiento:				
Ingresos Financieros	473,310	-	-	473,310
Ingresos Financieros - Intereses ganados	9,063	-	-	9,063
Ingresos Financieros - Utilidad cambiaria	464,247	-	-	464,247
Costos Financieros	(543,359)	(209,243)	-	(752,602)
Costos Financieros - Intereses pagados	(105,007)	(120,097)	-	(225,104)
Intereses y costos financieros	(69,859)	(120,097)	-	(189,956)
Costo financiero de las acciones preferentes	(35,148)	-	-	(35,148)
Costos Financieros - Pérdida cambiaria	(438,352)	(89,146)	-	(527,498)
	<u>(70,049)</u>	<u>(209,243)</u>	<u>-</u>	<u>(279,292)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>(6,406)</u>	<u>254,589</u>	<u>8,319</u>	<u>256,502</u>
Impuestos a la utilidad	(18,873)	(341,185)	-	(360,058)
Pérdida neta del año	<u>(25,279)</u>	<u>(86,596)</u>	<u>8,319</u>	<u>(103,556)</u>
Otros resultados integrales				
Efectos de conversión por operaciones extranjeras		771,771		771,771
Valuación de coberturas de flujo de efectivo		41,182		41,182
	<u>-</u>	<u>812,953</u>	<u>-</u>	<u>812,953</u>
(Perdida) utilidad integral del año	<u>(25,279)</u>	<u>726,357</u>	<u>8,319</u>	<u>709,397</u>
Perdida neta combinada atribuible a:				
Participación controladora	(25,279)	(79,903)	39,982	(65,200)
Participación no controladora		(6,693)	(31,663)	(38,356)
Perdida integral del año	<u>(25,279)</u>	<u>(86,596)</u>	<u>8,319</u>	<u>(103,556)</u>

(*) Ajustes proforma no auditados que reflejan el efecto en los resultados netos tanto de la participación controladora como de la Participación no controladora considerando que la adquisición de Proyecto Mayakoba se dio el 1 de enero de 2016. Vease Notas 1 y 2 del informe de información financiera consolidada condensada proforma no auditada emitido por PwC.

OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA CON INFORMACION AJUSTADA NO AUDITADA

Doce meses al 31 de diciembre de

	2016	2015	2014
	(en miles de Ps.)		
UAFIDA Recurrente ⁽¹⁾	132,560	108,787	107,679
Deuda neta ajustada ⁽²⁾ / UAFIDA recurrente ⁽¹⁾	- 27.4	4.9	6.3
UAFIDA recurrente ⁽¹⁾ /Gastos de intereses	1.9	2.0	3.3

(1) Definimos la UAFIDA Recurrente (no auditada) como utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización, ajustada por los gastos operativos no recurrentes, rubros detallados más adelante. Utilizamos este cálculo como un indicador de nuestros resultados operativos y situación financiera; sin embargo, no debe ser considerada, de forma aislada, como una alternativa a nuestra utilidad neta, como un indicador del desempeño operativo, como un sustituto para el análisis de flujos de operación o como una medida de liquidez, según los mismos se reportan bajo las NIIF debido a que, entre otras cosas:

- no refleja la depreciación y amortización de nuestros activos operativos;
- no refleja nuestros gastos en intereses;
- no refleja gastos que consideramos no recurrentes;
- no refleja impuestos sobre la renta en efectivo que debamos pagar o acreditar; y
- no refleja nuestros gastos en efectivo o requisitos futuros de efectivo para gastos o nuestras necesidades o gastos de capital de trabajo ni tampoco refleja pagos de deuda.

(2) La Deuda Neta ajustada representa nuestra deuda bancaria a largo y corto plazo (incluyendo la porción de intereses devengados y no pagados) menos el efectivo y equivalentes a efectivo. Las medidas de deuda neta ajustada pudieran no ser comparables a otras medidas similares utilizadas por otras empresas. La deuda neta ajustada no es una medida que sea presentada de conformidad con las NIIF y no pretendemos que dicha medida represente “deuda” en términos de las NIIF. La deuda neta ajustada no deberá ser considerada como una alternativa al concepto de “deuda” ni a ningún otro concepto que sea calculado de conformidad con las NIIF. Consideramos que la deuda neta, la cual es una medida que no se calcula conforme a las NIIF, presenta información útil para los inversionistas para medir nuestras obligaciones de deuda.

En virtud de lo anterior nuestra medición de la UAFIDA Recurrente (no auditada) no debe considerarse como una medida del efectivo a nuestra disposición para invertir en el crecimiento de nuestro negocio o como una medida del efectivo que estará disponible para hacer frente a nuestras obligaciones. La UAFIDA Recurrente (no auditada) no es una medida financiera reconocida bajo las NIIF y puede no ser comparable con medidas similares presentadas por otras compañías, toda vez que no todas las empresas utilizan la misma fórmula para el cálculo de la UAFIDA Recurrente (no auditada). Derivado de lo anterior usted deberá considerar principalmente nuestros resultados bajo las NIIF y utilizar nuestra medición de UAFIDA Recurrente (no auditada) solamente como información complementaria.

A continuación se presenta el cálculo de nuestra UAFIDA Recurrente (no auditada) para los periodos presentados:

CONCILIACIÓN DE LA UAFIDA RECURRENTE NO AUDITADA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, 2015 Y 2014

Doce meses al 31 de diciembre de

	2016	2015	2014
	(en miles de Ps.)		
Utilidad de operación	63,643	67,716	58,626
Depreciación y amortización	40,791	35,086	22,550
Gastos corporativos no recurrentes y otros ingresos-neto	28,126	5,985	26,503
UAFIDA Recurrente	132,560	108,787	107,679

DETERMINACION DE LA DEUDA NETA AJUSTADA NO AUDITADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, 2015 Y 2014

	Al 31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
	(en miles de Ps.)		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	1,279,527	22,866	9,657
Préstamos bancarios a largo plazo	-	1,040,895	801,453
Deuda Total Ajustada	1,279,527	1,063,761	811,110
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(4,913,086)	(535,329)	(132,264)
Deuda Neta Ajustada	-	528,432	678,846

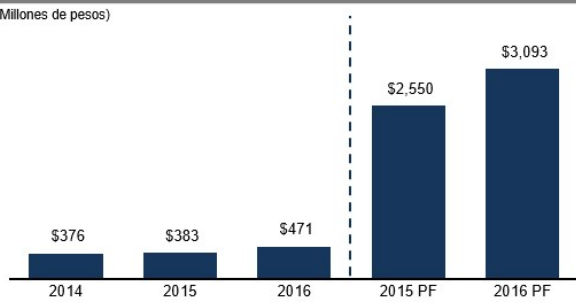
A continuación se incluye una tabla describiendo la capitalización de la Emisora al 31 de diciembre de 2016 considerando los efectos de la Oferta Pública:

	Al 31 de diciembre de 2016			
	Actual		Ajustada *	
	(miles de Pesos)	(miles de Dólares)	(miles de Pesos)	(miles de Dólares)
Deuda a corto plazo:				
Deuda Bancaria	1,279,527	61,921	1,279,527	69,917
Pasivo por Acciones Preferentes Redimibles	225,284	10,902	225,284	12,310
Otros Pasivos de Corto Plazo	142,815	6,911	142,815	7,804
Deuda a largo plazo				
Deuda Bancaria	-	-	-	-
Otras obligaciones a largo plazo				
Pasivo por Acciones Preferentes Redimibles	-	-	-	-
Otros Pasivos de Largo Plazo	235,886	11,415	235,886	12,890
Deuda Total	1,883,511	91,149	1,883,511	102,921
Capital Contable:				
Capital social	3,617,302	175,053	3,617,302	197,660
Prima en suscripción de acciones	2,319,820	112,264	2,319,820	126,762
Otras Cuentas de Capital Social	(43,184)	(2,090)	(43,184)	(2,360)
Déficit	(230,519)	(11,156)	(230,519)	(12,596)
Capital Contable Total	5,663,419	274,072	5,663,419	309,466
Total de capitalización (total de deuda y capital)	7,546,930	365,221	7,546,930	412,387

Principales métricas financieras

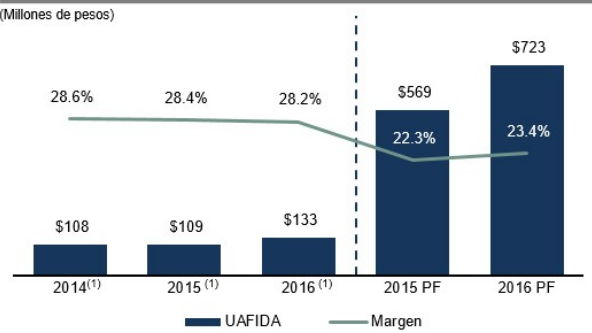
Ingresos

(Millones de pesos)



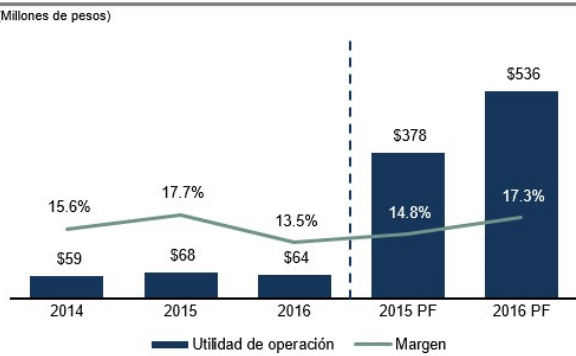
UAFIDA y margen ⁽¹⁾

(Millones de pesos)



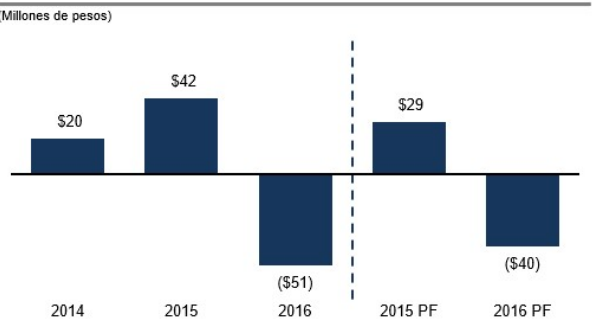
Utilidad de operación y margen

(Millones de pesos)



Utilidad neta⁽²⁾

(Millones de pesos)



Fuente: Estados financieros. Datos 2015 PF conforme a los estados financieros en la *Declaración de Información por Reestructuración Societaria relacionada con la adquisición Mayakoba y la adquisición Rosewood Mandarin* (2 de diciembre de 2016)

Nota: Cifras para 2015 y 2016 son pro-forma incluyendo la adquisición de Mayakoba.

(1) UAFIDA Recurrente ajustada por gastos operativos no recurrentes.

(2) Excluye pérdidas y ganancias cambiarias.

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación

Ver las secciones “Información financiera – Información financiera seleccionada” y “Información financiera – Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera” para una descripción de la información financiera para los ejercicios de 2014, 2015 y 2016 de la Emisora. Se aclara que la única línea de negocio de la Emisora ha sido la prestación de servicios hoteleros y los servicios auxiliares al mismo. Asimismo, el área geográfica de ingresos para la Emisora por los ejercicios de 2014, 2015 y 2016 fue únicamente la Ciudad de México por la operación del Hotel Four Seasons. La Emisora no realiza ventas de exportación.

Informe de créditos relevantes

I. Crédito Sindicado Caixabank.

El Crédito Sindicado Caixabank fue celebrado el 24 de noviembre de 2016 entre Caixabank, S.A. y Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa como acreditantes, e Inalmex como acreditada y SHH como garante solidario. La fecha de vencimiento del Crédito Sindicado Caixabank es el 24 de noviembre de 2023 y está sujeto a una tasa de interés anual LIBOR a tres meses más 400 puntos base. Dicho Crédito Sindicado Caixabank se encuentra garantizado mediante (i) hipoteca, por el inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons, (ii) prendas sobre las acciones representativas del capital social de Inalmex y SHH, y (iii) prenda sobre los activos, presentes y futuros que utilice Inalmex para llevar a cabo su actividad preponderante. Asimismo, el destino de dicho crédito es el refinanciamiento de pasivos.

El 1 de marzo de 2017 se dispuso la cantidad de EUA\$65'000,000.00 del Crédito Sindicado Caixabank.

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas del Crédito Sindicado Caixabank son las siguientes:

- Amortizar los saldos dispuestos e insolutos bajo el Crédito Sindicado Caixabank.
- Inalmex y SHH deberán proporcionar a las entidades acreditantes toda la información técnica, económica y financiera que les sea solicitada en relación con el Crédito Sindicado Caixabank y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme al mismo.
- Inalmex y SHH se obligan a cumplir con diversos ratios financieros.
- Una vez dispuesto el crédito, inscribir las garantías.
- Mantener la prelación del crédito.
- Mantener designado a un auditor durante toda la duración del crédito.
- Preparar y entregar estados financieros.
- Cumplir con restricciones de distribuciones.
- Obtener y mantener permisos y licencias para la operación del Hotel Four Seasons.
- Mantener seguros.
- Cumplir con la legislación aplicable.
- Suscribir los contratos de cobertura que correspondan.
- Modificar cualquier crédito inter-compañías en caso que el mismo no esté subordinado al Crédito Sindicado Caixabank, para que lo esté.
- No otorgar garantías adicionales.
- No incurrir en endeudamiento adicional.
- No modificar sus estatutos sociales.
- No constituir filiales ni suscribir acuerdos de asociación, *joint ventures*, o similares,
- No fusionarse, escindirse, transformarse o constituir filiales ni reducir su capital social o restituir primas de emisión.
- No realizar giros distintos al de sus negocios.
- No modificar los Contratos Four Seasons.
- No realizar adquisiciones ni inversiones distintas a aquellas propias a su negocio.
- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir, cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar de sus activos.
- Efectuar obras y actuaciones de mantenimiento y reparación de sus activos.

II. Financiamientos del Proyecto Mayakoba.

Ver el Anexo 10 para una descripción de los financiamientos celebrados en relación con el Proyecto Mayakoba.

A la fecha, la Emisora se encuentra al corriente en el pago del capital e intereses de los créditos de los que es acreedora u obligada al pago (o de los que sus subsidiarias son acreedoras u obligadas al pago).

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera

Los inversionistas deberán leer los siguientes comentarios y análisis junto con el “Resumen de información financiera”, la “Información financiera seleccionada” los Estados Financieros Consolidados Auditados, los cuales han sido incluidos en este Prospecto. Salvo que se indique lo contrario, toda la información financiera incluida en este Prospecto es presentada en Pesos a las fechas que se indican y ha sido preparada de conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o por sus siglas en inglés).

Las cifras de los Estados Financieros Consolidados Auditados incluidas en este Prospecto, están expresados en miles de Pesos. Cierta información financiera incluida en el presente Prospecto se expresa en Dólares únicamente para beneficio del lector.

No tenemos identificadas tendencias, compromisos o acontecimientos, salvo aquellos descritos en el presente Prospecto, en los Estados Financieros Consolidados Auditados, que puedan o vayan a afectar significativamente la liquidez de la Emisora, sus resultados de operación o su situación financiera.

Los principales factores que impactan nuestros resultados y operaciones son:

- *Demanda.* La demanda por servicios de hotelería del segmento alto por lo general fluctúa con base en la actividad de la economía de México y de Estados Unidos. El nivel de demanda por servicios de hotelería podría ser negativamente impactado por temas de crisis económica, financiera, sanitaria y temas de seguridad.
- *Oferta.* La oferta de servicios de hotelería depende mayoritariamente de la penetración de hoteles para viajeros de placer y negocio y del desarrollo de nuevos hoteles. El desarrollo de nuevos hoteles es impulsado principalmente por la voluntad de los grupos hoteleros de expandirse en una región determinada. Existen algunas barreras de entrada a la industria hotelera tales como la escasez de terrenos en buenas ubicaciones en las ciudades principales del país, la disponibilidad de financiamiento y el desempeño de los hoteles existentes.
- *Ingresos por servicios.* Los ingresos se componen de la siguiente manera:
 - *Ingresos por renta de habitaciones.* La tasa de ocupación y la ADR, factores que son determinantes de los ingresos por habitación. Los ingresos por habitación representan la mayor parte de nuestros ingresos totales en activos hoteleros.
 - *Ingresos por alimentos y bebidas.* La tasa de ocupación y el tipo de huésped son los principales determinantes de los ingresos por alimentos y bebidas. Es común que en los hoteles de playa el huésped consuma una mayor cantidad de alimentos y bebidas a comparación con los hoteles urbanos.
 - *Otros ingresos hoteleros.* La ocupación y la naturaleza de la propiedad son los principales determinantes de otros ingresos. Dichos ingresos incluyen servicios de teléfono, servicios de spa, estacionamiento, renta de salones, renta de espacios comerciales y otros servicios prestados al huésped.
- *Costos y gastos.* Los costos y gastos se componen de la siguiente manera:
 - *Costos y gastos de habitaciones.* Estos costos incluyen los salarios e impuestos sobre la nómina de los empleados de limpieza, comisiones de agencias de viaje, sistemas de reservación, suministros de habitaciones, lavado de blancos y costos de la recepción. Existen algunas líneas de costos que se comportan estáticamente en relación con la ocupación hotelera y que sólo aumentan en relación con la inflación. Por otro lado, existen algunas líneas de costos que sí varían en relación con la ocupación y que adicionalmente crecen en relación con la inflación.

- *Costos y gastos departamentales de alimentos y bebidas.* Estos costos incluyen principalmente el suministro de alimentos, bebidas y los costos laborales asociados a los mismos. La ocupación y el tipo de huéspedes que se hospeda en el Hotel Four Seasons (por ejemplo, los eventos con servicio de comida generalmente son más rentables que el restaurante, el bar u otras instalaciones para alimentos y bebidas) son los principales determinantes del costo de alimentos y bebidas.
- *Gastos de ventas, generales y administrativos.* Estos gastos incluyen los costos y gastos relacionados con los otros ingresos hoteleros, principalmente los sueldos e impuestos de los empleados del spa, atención telefónica, telecomunicaciones, lavandería, estacionamiento, entre otros. Adicionalmente, en esta categoría se incluyen los gastos indirectos del Hotel Four Seasons los cuales son principalmente gastos de administración (asesorías y gastos de auditoría), mantenimiento y costos energéticos, gastos de ventas no incluidos en “Costos y gastos departamentales de habitaciones” y publicidad, así como los honorarios de operación del operador del Hotel.
- *Costos y gastos totales.* La línea de costos y gastos totales corresponde a la suma de todos los costos directos relacionados con la operación hotelera (renta de habitaciones, alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros) y los gastos de ventas, generales y administrativos.
- *Gastos inmobiliarios.* Los gastos inmobiliarios incluyen principalmente el pago de seguros e impuesto predial de los inmuebles.
- *Gastos corporativos.* Los gastos corporativos incluyen todos los costos y gastos de la tenedora de los activos, es decir, RLH Properties como grupo. Incluye las compensaciones y otros gastos de administración de la Emisora.
- *Gastos de depreciación y amortización.* Los gastos de depreciación y amortización incluyen la depreciación de los activos fijos y la amortización de los activos intangibles.
- *Otras.* A continuación se presentan el resto de los componentes de nuestros resultados de operaciones:
 - *Contribución hotelera.* La contribución hotelera se obtiene de la diferencia de ingresos y costos y gastos totales relacionados con la operación hotelera, es decir, excluyen los gastos inmobiliarios, gastos corporativos, gastos de depreciación y amortización y gastos e ingresos no recurrentes. Esta contribución demuestra el margen que se obtiene en los distintos tipos de ingresos relacionados con la operación hotelera.
 - *Utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente.* Considera la utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente, es decir, sin gastos o ingresos no recurrentes.
 - *Gastos no recurrentes e ingresos no operativos (“otros ingresos”).* Estas líneas de gastos extraordinarios e ingresos no operativos representan operaciones no recurrentes de la Emisora.
 - *Ingresos financieros, costos financieros y pérdida/utilidad cambiaria.* En estos ingresos y costos se incluyen intereses ganados y pagados, la utilidad o pérdida cambiaria y todos los demás costos e ingresos financieros que pueda tener el Hotel Four Seasons, dependiendo de su estructura de capital.
 - *Impuestos a la utilidad.* Se compone por el impuesto corriente y diferido que en su conjunto representa el gasto o beneficio por impuestos a la utilidad.

- *Sucesos económicos y políticos en México.* Al día de hoy todas nuestras operaciones están ubicados en México. En virtud de lo anterior, nuestros resultados operativos reflejan, de manera general, las condiciones económicas de México, mismas que se encuentran sujetas a cambios regulatorios, inestabilidad política, variaciones de divisas, incrementos inflacionarios y otros factores económicos inciertos. En caso de que disminuya el crecimiento del PIB en México o en caso de una desaceleración económica a nivel regional o mundial, nuestros ingresos podrían verse afectados de manera negativa.

Resultados de operación

La siguiente discusión compara los resultados de operación por años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 con base en los Estados Financieros Consolidados Auditados que se incluyen en este Prospecto. A continuación se presenta el resumen de información del estado consolidado de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.

Cifras en millones de Pesos, excepto cuando se mencione lo contrario

Concepto	2016	2015	2014
Datos Operativos			
Habitaciones disponibles	229.0	200.0 ¹	240.0
Ocupación (%)	54.7%	59.4%	60.2%
ADR (EU\$)	\$ 339.70	\$ 341.90	\$ 304.80
RevPAR (EU\$)	\$ 185.82	\$ 203.09	\$ 183.49
Ingresos			
Renta de habitaciones	\$ 290.79	\$ 235.82	\$ 213.69
Alimentos y bebidas	\$ 148.61	\$ 119.97	\$ 137.43
Otros	\$ 31.38	\$ 26.98	\$ 25.31
Ingresos Totales	\$ 470.78	\$ 382.77	\$ 376.44
<i>% de crecimiento</i>	<i>23.0 %</i>	<i>1.7 %</i>	<i>7.2 %</i>
Costos y Gastos			
Renta de habitaciones	\$ 45.48	\$ 39.36	\$ 38.82
Alimentos y bebidas	\$ 87.87	\$ 71.97	\$ 79.05
Gastos administrativos y operativos recurrentes	\$ 161.66	\$ 147.52	\$ 139.52
Costos y Gastos Totales	\$ 295.01	\$ 258.85	\$ 257.39
<i>% de crecimiento</i>	<i>14.0 %</i>	<i>0.6 %</i>	<i>9.7 %</i>
Contribución Hotelera Total	\$ 175.77	\$ 123.93	\$ 119.04
<i>Margen (%)</i>	<i>37.3 %</i>	<i>32.4 %</i>	<i>31.6 %</i>
Gastos Inmobiliarios			
Predial	\$ 6.30	\$ 6.18	\$ 6.28
Seguros	\$ 5.37	\$ 4.94	\$ 5.09
Gastos Inmobiliarios Totales	\$ 11.67	\$ 11.12	\$ 11.36
<i>% de crecimiento</i>	<i>5.0 %</i>	<i>(2.1 %)</i>	<i>(4.7 %)</i>
Ingreso Neto de Operación / NOI2	\$ 164.10	\$ 112.81	\$ 107.68
<i>Margen (%)</i>	<i>34.9 %</i>	<i>29.5 %</i>	<i>28.6 %</i>
Gastos Corporativos	\$ 31.53	\$ 4.02	\$ 0.00
UAFIDA Recurrente	\$ 132.56	\$ 108.79	\$ 107.68
<i>Margen (%)</i>	<i>28.2 %</i>	<i>28.4 %</i>	<i>28.6 %</i>
Depreciación y Amortización	\$ 40.79	\$ 35.09	\$ 22.55
Utilidad de Operación Recurrente	\$ 91.77	\$ 73.70	\$ 85.13
<i>Margen (%)</i>	<i>19.5 %</i>	<i>19.3 %</i>	<i>22.6 %</i>
Gastos Extraordinarios	\$ 30.03	\$ 12.62	\$ 26.50
Ingresos no Operativos	\$ 1.90	\$ 6.64	\$ 0.00
Utilidad de Operación	\$ 63.65	\$ 67.72	\$ 58.63
<i>Margen (%)</i>	<i>13.5 %</i>	<i>17.7 %</i>	<i>15.6 %</i>
Resultado Integral de Financiamiento			
Ingresos Financieros, netos	\$ 473.31	\$ 19.70	\$ 10.06
Costos Financieros, netos	\$ 105.01	\$ 80.88	\$ 51.58
Pérdida Cambiaria	\$ 438.35	\$ 157.11	\$ 90.29
Resultado Integral de Financiamiento	\$ 70.05	\$ 218.30	\$ 131.81
Resultado antes de Impuestos	(\$ 6.40)	(\$ 150.58)	(\$ 73.19)
<i>Margen (%)</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>
Impuestos	(\$ 18.87)	\$ 53.23	\$ 11.82
Utilidad (pérdida) integral neta	(\$ 25.28)	(\$ 97.35)	(\$ 61.37)
<i>Margen (%)</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>

1.- Inventario estimado de habitaciones disponibles a raíz de la renovación (aprox. 200 de 240)

2.- Calculado como contribución hotelera menos gastos inmobiliarios (predial y seguros)

Año terminado el 31 de diciembre de 2016 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2015 (cifras en miles de Pesos)

Ingresos

Los ingresos por servicios hoteleros muestran un incremento del 22.99%, pasando de \$382,774 en el año 2015 a \$470,777 al cierre de 2016. Estos cambios se deben a que en el período de enero a diciembre de 2016 (“YTD”), la tarifa promedio (ADR) del Hotel Four Seasons fue de EUA\$339.7 (Ps. \$6,349.3), cerrando en línea con el año anterior en Dólares y aumentando un 16.8% en Pesos debido a la depreciación del Peso. En lo que se refiere a la tasa de ocupación, en el 2016 fue de 54.7% en línea con la del año 2015 (59.4%) pese a que, hasta el verano del 2016, el segmento de grupos se vio afectado como consecuencia de que el Restaurante Zanaya, principal oferta de comidas y bebidas del Hotel Four Seasons, estuvo cerrado por remodelación, lo que tuvo un impacto negativo en la ocupación. Finalmente, la tarifa efectiva (RevPAR) en Pesos cerró en \$3,475.0, un 15.6% por encima de la del 2015.

Costos y Gastos Totales (excluyendo gastos inmobiliarios, depreciación y amortización)

Los costos y gastos totales aumentaron un 13.97%, pasando de \$258,846 al cierre del año 2015 a \$295,010 en el periodo terminado en 2016. Los costos y gastos generales incrementaron respecto del cuarto trimestre de 2015 un 10.2%, es decir 231 puntos base por debajo del incremento en ingresos totales del cuarto trimestre y respecto del ejercicio completo de 2015, un 14.3%, es decir, 860 puntos base por debajo del incremento en ingresos generales del total del ejercicio, contribuyendo así a la mejora del margen de operación.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera para el ejercicio 2016 ascendió a \$175,767 (41.8% de incremento respecto del mismo periodo de 2015), representando un margen de 37.3% sobre los ingresos totales, frente al 32.4% del ejercicio 2015; 490 puntos base por encima.

El aumento en la contribución hotelera se debió, fundamentalmente, al incremento sustancial de los ingresos totales hoteleros en un 22.99% respecto del ejercicio completo 2015, derivado en gran parte por la disponibilidad del 100% del inventario de habitaciones en tanto que, para el mismo periodo de 2015, se contaba con 14 habitaciones de media fuera del inventario por estar en proceso de renovación. Asimismo, dicho aumento estuvo influenciado por el alza en el tipo de cambio entre Pesos y Dólares.

Gastos inmobiliarios.

Los gastos inmobiliarios generalmente se mantuvieron constantes ajustándose por la inflación y alguna actualización del valor catastral del inmueble. Para el 2016, incrementaron un 4.9%.

Gastos corporativos.

Antes de la Oferta Pública Inicial, todos los gastos corporativos eran asumidos por el accionista principal de RLH Properties, es decir, Actur. Es por esto que en el año 2014 fueron \$0, en el 2015 ascendieron a \$4,020 y en el año 2016 ascendieron a \$31,533 que corresponden principalmente a gastos de viajes, honorarios del comité ejecutivo, provisión de honorarios de compensación anual (*management fee*), pago de aguinaldos, provisión del costo de auditoria, honorarios del secretario del consejo de administración, entre otros.

Utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente.

La UAFIDA Recurrente fue de \$132,560 durante el ejercicio de 2016, representando un margen del 28.2% respecto de los ingresos totales del ejercicio 2015(UAFIDA recurrente de \$108,787) lo que se sitúa 20 puntos base por debajo del dato registrado en el ejercicio de 2015 de 28.4%. Lo anterior debido, principalmente, al aumento en el inventario de habitaciones de 215 para el año 2015 a 229 para el año 2016.

Utilidad de operación.

Nuestra utilidad de operación disminuyó un 6%, pasando de \$67,716 en el ejercicio de 2015 a \$63,643 en el ejercicio de 2016, debido principalmente a los comentarios mencionados en el rubro de “gastos corporativos” y a un incremento de los gastos operativos no recurrentes que pasaron de \$12,624 en 2015 a \$30,027 en 2016. Este incremento en los gastos operativos no recurrentes se debe al registro de gastos relacionados con la oferta pública subsecuente de acciones llevada a cabo durante el mes de julio de 2016 y a gastos erogados por la adquisición del Proyecto Mayakoba misma que no había finalizado al cierre del ejercicio de 2016.

Costos financieros – Intereses pagados.

Los costos financieros (intereses pagados) se incrementaron 29.8%, pasando de \$80,883 en el ejercicio de 2015 a \$105,007 en el ejercicio de 2016, debido al reconocimiento de los costos financieros de las acciones preferentes que se determinan en Dólares y que debido al incremento en el tipo de cambio. El efecto en resultados fue mayor; mismo caso que sucedió con el pago de intereses derivados del crédito contratado por Inalmex con Metropolitan Life Insurance Company; intereses que están determinados en Dólares y que al momento de convertir a Pesos, se tiene un efecto negativo por el tipo de cambio.

Costos financieros - Pérdida cambiaria.

Los costos financieros por pérdida cambiaria incrementaron en un 179% para el 2016 pasando de \$157,112 en el ejercicio de 2015 a \$438,352 en el ejercicio de 2016. El crédito contratado por Inalmex con Metropolitan Life Insurance Company originó una pérdida cambiaria de \$206,982 y el resto fueron efectos cambiarios de las cuentas de bancos y cuentas de clientes y cuentas por pagar en Dólares.

Ingresos financieros - Utilidad cambiaria.

Los ingresos financieros por utilidad cambiaria tuvieron un efecto importante durante el ejercicio de 2016, pasando de un monto de \$17,668 en 2015 a \$464,247 en el ejercicio de 2016. Este incremento se originó por el incremento en el tipo de cambio, mismo que revaluó nuestros saldos bancarios que están denominados en un 95% en Dólares.

Impuesto a la utilidad.

Al 31 de diciembre de 2016, se reconoció un impuesto a la utilidad negativo de \$18,873 comparado con un impuesto a la utilidad positivo de 2015 de \$53,233. La variación se originó por la utilidad cambiaria generada a nivel RLH, determinándose un efecto de impuesto sobre la renta a pagar al cierre del ejercicio de 2016.

Resultado neto.

Al 31 de diciembre de 2016, la Emisora tuvo una pérdida neta por \$25,278 comparado con una pérdida neta por \$97,348 al 31 de diciembre de 2015. El cambio positivo fue originado principalmente por lo comentado en el rubro de “utilidad cambiaria”.

Año terminado el 31 de diciembre de 2015 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (cifras en miles de Pesos)

Ingresos

Los ingresos por servicios hoteleros muestran un incremento del 1.7%, pasando de \$376,436 en el año 2014 a \$382,774 al cierre de 2015. Los ingresos en este año fueron afectados de manera negativa, ya que durante el ejercicio 40 habitaciones, en promedio, estuvieron fuera de inventario debido a su renovación y, adicionalmente, esta renovación ocasionó molestias que también afectaron a la ocupación. Sin embargo, el incremento en la tarifa diaria promedio del 12.2% en Dólares sumado a la apreciación del tipo de cambio ayudaron a mitigar esta situación, haciendo que a su vez se incrementara el RevPAR en un 10.7% y teniendo como resultado un efecto neto positivo del incremento en ingresos por servicios hoteleros, anteriormente mencionado.

Costos y Gastos Totales (excluyendo gastos inmobiliarios, depreciación y amortización)

Los costos y gastos totales aumentaron un 0.6%, pasando de \$257,393 al cierre del año 2014 a \$258,846 en el periodo terminado en 2015, lo cual representa un incremento menor al de los precios por inflación debido a que la renovación afectó la ocupación y por ende los costos y gastos totales relacionados con esta variable. El monto que aumentó fue de \$1,453.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera en el 2015 se incrementó un 4.9% a pesar de tener un menor inventario de habitaciones disponibles debido a que los ingresos incrementaron a un ritmo mayor que los costos y gastos totales (1.7% frente a 0.6%), demostrando las eficiencias de la gestión activa y los beneficios de la depreciación del peso con tarifas diarias en dólares. Adicionalmente, el margen de contribución hotelera también mejoró pasando de 31.6% en el 2014 a 32.4% en el 2015.

Gastos inmobiliarios.

Los gastos inmobiliarios generalmente se mantienen constantes ajustándose por la inflación y alguna actualización del valor catastral del inmueble. Para el 2015, disminuyeron un 2.1%.

Gastos corporativos.

Antes de la Oferta Pública Inicial, todos los gastos corporativos eran asumidos por el accionista principal de RLH Properties, es decir, Actur. Es por esto que en el año 2014 fueron \$0 y en el 2015 ascendieron a \$4,020 que corresponden principalmente a gastos de viajes, honorarios y rentas de oficinas relacionadas con RLH.

Utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente.

Para el 2015, el margen de la UAFIDA Recurrente (no auditada) se ha mantenido casi igual frente al 2014, a pesar de tener un inventario menor de habitaciones disponibles derivado de un incremento en la tarifa del hotel. Esto refleja la buena aceptación de los huéspedes y el buen posicionamiento de la marca del hotel. La UAFIDA Recurrente (no auditada) pasó de \$107,679 en el 2014 a \$108,787 en el 2015, es decir un incremento de \$1,108.

Utilidad de operación.

Nuestra utilidad de operación incrementó un 15.5%, de \$58,626 en el periodo de 2014 a \$67,716 en el periodo de 2015, debido principalmente a los comentarios mencionados en el rubro de ingresos.

Es importante mencionar que para llegar a esta utilidad se restaron \$35,086 de la depreciación y amortización principalmente de los activos fijos del Hotel y los gastos extraordinarios u operativos no recurrentes por \$12,624 derivados principalmente del pago de honorarios de asesores para la supervisión y gestión de activos, gastos de la reestructura corporativa y gastos de transacciones de M&A no concluidas. También se adicionaron otros ingresos no operativos por \$6,639 relacionados principalmente a la recuperación de costos del “muro verde” pagados por la institución financiera colindante al Hotel Four Seasons como compensación por lo derivado de la construcción de su nueva torre y la utilidad por venta de mobiliario y equipo.

Costos financieros – Intereses pagados.

Los costos financieros (intereses pagados) se incrementaron 56.8%, pasando de \$51,582 en el periodo de 2014 a \$80,883 en el periodo de 2015, debido principalmente al incremento del principal por el tramo variable del crédito contratado con Metropolitan Life Insurance Company (mismo que ya se amortizó en su totalidad), así como el tener que pagar los intereses en dólares afectados por el tipo de cambio.

Costos financieros - Pérdida cambiaria.

Los costos financieros por pérdida cambiaria incrementaron considerablemente en un 74.0% para el 2015 debido al reconocimiento de pérdida cambiaria originada por el crédito contratado con Metropolitan Life Insurance Company (mismo que ya se amortizó en su totalidad). Como contraste, en el ejercicio de 2014 el reconocimiento de la pérdida cambiaria fue de \$90,292 contra \$157,112 en el 2015 debido al incremento en la deuda y la fluctuación en el tipo de cambio.

Impuesto a la utilidad.

Al 31 de diciembre de 2015, se reconoció un impuesto a la utilidad positivo de \$53,233 comparado con un impuesto a la utilidad positivo de 2014 de \$11,819. La variación se originó por el reconocimiento de impuestos diferidos de las pérdidas fiscales originadas en el ejercicio 2015 y por diferencias temporales en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.

Resultado neto.

Al 31 de diciembre de 2015, la Emisora tuvo una pérdida neta por \$97,348 comparado con una pérdida neta por \$61,368 al 31 de diciembre de 2014. El cambio fue originado principalmente por lo comentado en el rubro de pérdida cambiaria.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, 2015 y 2014

	31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
	(en miles de Ps.)		
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,913,086	535,329	132,264
Clientes y documentos por cobrar	115,406	42,495	35,991
Partes relacionadas	40,729	419	-
Inventarios	3,201	2,856	2,418
Total de activo circulante	5,072,422	581,099	170,673
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,379,722	1,492,809	1,386,573
Crédito mercantil	42,984	42,984	42,984
Activos intangibles	45,312	47,934	50,554
Impuestos diferidos	6,490	-	-
Total de activos	7,546,930	2,164,826	1,650,784
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	1,279,527	22,866	9,657
Pasivo por acciones preferentes redimibles	225,284	-	-
Proveedores	8,100	12,239	8,897
Cuentas por pagar y gastos acumulados	101,614	46,901	36,717
Impuestos por pagar	6,069	4,695	6,548
Partes relacionadas	-	-	427
Impuesto sobre la renta por pagar	25,988	-	-
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,043	414	475
Total de pasivo circulante	1,647,625	87,115	62,721
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios a largo plazo	-	1,040,895	801,453
Impuestos diferidos	233,114	247,733	302,118
Pasivo por acciones preferentes redimibles	-	190,135	187,240
Beneficios a los empleados	2,772	2,564	2,413
Total de pasivo a largo plazo	235,886	1,481,327	1,293,224
Total de pasivo	1,883,511	1,568,442	1,355,945
Capital contable:			
Capital social	3,617,302	818,883	402,731
Prima en suscripción de acciones	2,319,820	-	-
Otras cuentas de capital	(43,184)	(17,259)	-
Deficit	(230,519)	(205,240)	(107,892)
Total de capital contable	5,663,419	596,384	294,839
Total de pasivo y capital contable	7,546,930	2,164,826	1,650,784

Efectivo y equivalentes de efectivo.

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo tuvo un incremento de \$4,377,757, pasando de \$535,329 al 31 de diciembre de 2015 a \$4,913,086 al 31 de diciembre de 2016, representando un incremento del 818% derivado, principalmente por la captación de recursos líquidos a través de la emisión subsecuente de acciones de la Emisora llevada a cabo en julio de 2016, donde se obtuvo un importe, neto de gastos de colocación e impuestos, de \$1,312,506 y por un aumento de capital llevado a cabo en noviembre de 2016 y pagado por los accionistas en el mes de diciembre de 2016 por un importe de \$2,984,101.

Cuentas por cobrar

El rubro de clientes y cuentas por cobrar tuvo un incremento de \$72,910 debido principalmente a: i) el reconocimiento de IVA por acreditar originado por las inversiones que se están realizando principalmente en la construcción del Hotel O&OM por un monto de \$28,958, ii) pagos de una comisión de \$20,178 por apertura de Crédito Sindicado Caixabank, y iii) otros pagos anticipados como seguros, entre otros.

Partes relacionadas

El rubro de partes relacionadas se incrementó en \$40,310, mismos que corresponden a un préstamo otorgado a Actur el 14 de diciembre de 2016. El préstamo fue liquidado el 11 de enero de 2017.

Activo fijo

El incremento en inmuebles, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2016, respecto al mismo periodo en el 2015 se debe a: i) la adquisición de los terrenos donde se están construyendo el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin por importes de \$249,014 y \$465,325, respectivamente, ii) inversiones realizadas en el Hotel O&OM por \$132,336 e inversiones en diseño de las villas residenciales de marca “One&Only” por aproximadamente \$7,000, iii) adiciones en las obras de renovación del Hotel Four Seasons por \$69,000, y iv) adquisiciones de equipo de cómputo y otros por \$2,700. Conjuntamente estos rubros suman un total de \$925,082 menos una depreciación del año de \$38,170.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar tuvieron un incremento de \$54,713 respecto del 31 de diciembre de 2015 derivado, principalmente, a anticipos de clientes, provisiones de conceptos de nómina, compensación anual, IVA pendiente de cobro, provisiones de pago a proveedores por la adquisición del Proyecto Mayakoba y cuentas por pagar a proveedores que se pagarían en el primer trimestre de 2017.

Deuda bancaria total y neta

La Emisora tuvo una posición de deuda bancaria total de \$1,279,527, misma deuda que se liquidó el 16 de febrero de 2017 a través de Inalmex. Asimismo, al 31 de diciembre de 2016, dicha sociedad suscribió el Crédito Sindicado Caixabank por un importe de EUA\$65 millones mismo que, al cierre del ejercicio, quedó pendiente de desembolsar. Al 31 de diciembre de 2015, RLH tenía una posición de deuda bancaria total de \$1,063,761. La posición de deuda bancaria neta al 31 de diciembre de 2016 (sin incluir IVA por acreditar) fue positiva y se situó en \$3,663,559.

Capital social.

El rubro de capital social tuvo una variación neta positiva de \$2,798,419 pasando de un capital social de \$818,883 al 31 de diciembre de 2015 a \$3,617,302 al 31 de diciembre de 2016. La variación se debió, principalmente, a lo comentado en el rubro de “efectivo”.

Liquidez

La liquidez representa nuestra capacidad de generar flujo de efectivo suficiente proveniente de nuestras operaciones para cumplir con nuestras obligaciones, así como nuestra capacidad para obtener financiamiento en términos adecuados. Por ello, la liquidez no puede considerarse en forma separada de nuestras fuentes de capital que consisten principalmente de recursos disponibles o recursos potenciales que pudieran ser utilizados para lograr nuestros objetivos. Actualmente, nuestras necesidades de liquidez surgen principalmente de las exigencias de inversiones de capital, capital de trabajo, pagos de deuda y dividendos. Para satisfacer nuestras necesidades de liquidez y de inversiones de capital, nos apoyamos principalmente en nuestras fuentes de recursos financieros, incluyendo el flujo de efectivo generado por nuestras operaciones y en el Crédito Sindicado Caixabank.

A la fecha no existen acuerdos que restrinjan la transferencia de recursos de las subsidiarias de la Emisora a la propia Emisora, salvo por los contenidos en el Crédito Sindicado Caixabank.

Consideramos que nuestro flujo operativo nos proveerá de liquidez suficiente para cumplir con nuestras necesidades operativas, capital de trabajo, obligaciones contractuales futuras y pago de dividendos.

La siguiente tabla refleja nuestras obligaciones contractuales sin descuento al 31 de diciembre de 2016:

Flujos de efectivo contractuales al 31 de diciembre de 2016

Al 31 de diciembre de 2016 (miles de Pesos)	Menos tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	entre dos años y cinco años	Total
Prestamos recibidos	1,279,527				1,279,527
Pasivo por acciones redimibles	35,148	190,135			225,283
Proveedores	8,100				8,100
Intereses por prestamos y acciones preferentes redimibles	62,703				62,703
Cuentas por pagar y gastos acumulados	101,614				101,614
	1,487,092	190,135	-	-	1,677,227

Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Efectivo y equivalentes de efectivo.

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo tuvo un incremento de \$403,065, pasando de \$132,264 al 31 de diciembre de 2014 a \$535,329 al 31 de diciembre de 2015, representando un incremento del 304% derivado, principalmente, de los recursos provenientes de la Oferta Pública Inicial que hizo la emisora el 6 de noviembre de 2015, en la cual se recaudaron fondos por \$433,741.

Capital social.

El rubro de capital social tuvo una variación neta positiva de \$416,152, pasando de un capital social de \$402,731 al 31 de diciembre de 2014 a \$818,883 al 31 de diciembre de 2015. La variación se debe principalmente a i) la disminución de capital social efectuada el 5 de enero de 2015 por un importe de \$34,848 y, ii) un aumento de capital social de \$451,000 derivado de la emisión de acciones de la Oferta Pública Inicial efectuada el 6 de noviembre de 2015.

Deuda Bancaria.

El rubro de la deuda bancaria tuvo un incremento de \$252,651 pasando de \$811,110 al 31 de diciembre de 2014 a \$1,063,761 al 31 de diciembre de 2015 representando una variación del 31%. La variación deriva de: i) disposiciones efectuadas del crédito contratado con Metropolitan Life Insurance Company (mismo que ya se amortizó en su totalidad) por \$96,079 y, ii) fluctuación cambiaria en la suma de \$156,572.

Activo fijo.

El rubro de inmuebles, mobiliario y equipo tuvo un incremento de \$106,236, pasando de \$1,386,573 al 31 de diciembre de 2014 a \$1,492,809 al 31 de diciembre de 2015, representando una variación del 7.6%. La variación se dio por las inversiones realizadas en la renovación del Hotel Four Seasons.

Flujos netos de efectivo por actividades de operación

Años concluidos el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2016 los flujos netos de efectivo generados por actividades de operación disminuyeron en \$25,116 para alcanzar \$95,555 en comparación con \$120,670 para el año terminado el 31 de diciembre de 2015, siendo los rubros más relevantes para dicho flujo: (i) un incremento de los anticipos recibidos de clientes, (ii) un financiamiento recibido por terceros para la renovación del hotel, y (iii) un incremento en el IVA acreditable por las inversiones realizadas en el lote del Hotel O&OM.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2015 los flujos netos de efectivo generados por actividades de operación se incrementaron en \$39,058 para alcanzar \$122,753 en comparación con \$83,695 para el año terminado el 31 de diciembre de 2014, principalmente como resultado de la aplicación de cobranza a clientes y mayor financiamiento obtenido de proveedores.

Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento

Años concluidos el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2016, el efectivo neto generado en actividades de financiamiento terminó en \$4,224,420 en comparación con el año terminado el 31 de diciembre de 2015 que terminó en \$416,984. La variación se debió, principalmente, a la oferta pública de acciones que se llevó a cabo en julio donde se recaudaron \$1,338,430 y el aumento de capital llevado a cabo en noviembre, en donde se recaudaron \$3,449,426, menos los gastos e impuestos derivados de dichas operaciones.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2015, el efectivo neto generado en actividades de financiamiento incrementó en \$406,332 en comparación con el año terminado el 31 de diciembre de 2014, debido principalmente a la colocación de acciones materia de la OPI, donde se obtuvieron ingresos de capital social por un importe de \$451,000.

Nivel de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2016 la Emisora no tenía apalancamiento, ya que el monto en efectivo y equivalentes de efectivo es superior al monto de la deuda bancaria en un monto de \$3,633,559.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2015 nuestra deuda total ajustada (“deuda bancaria total”) se incrementó en \$252,651, pasado de \$811,110 a \$1,063,761, principalmente como resultado de un reconocimiento de pérdida cambiaria por cerca de \$156,572 más una deuda adicional del crédito contratado con Metropolitan Life Insurance Company (mismo que ya se amortizó en su totalidad) por \$96,078 (equivalentes a EUA\$7 millones).

Al 31 de diciembre de 2016, el plazo promedio del vencimiento de nuestra deuda era de 1 año. La razón de deuda total ajustada a UAFIDA Recurrente (no auditada) fue de 9.65 veces al 31 de diciembre de 2016 en comparación con 9.78 veces al 31 de diciembre de 2015.

Al 31 de diciembre de 2015, el plazo promedio del vencimiento de nuestra deuda era de 3 años. La razón de deuda total ajustada a UAFIDA Recurrente (no auditada) fue de 9.78 veces al 31 de diciembre de 2015 en comparación con 7.53 veces al 31 de diciembre de 2014.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2014, nuestra deuda total ajustada se incrementó en \$118,654 pasando de \$692,456 a \$811,110, principalmente como resultado de un reconocimiento de pérdida cambiaria por cerca de \$90,292 más una deuda adicional del crédito contratado con Metropolitan Life Insurance Company (mismo que ya se amortizó en su totalidad) por \$28,362 (equivalentes a EUA\$2.04 millones).

Constantemente exploramos alternativas de financiamiento.

Inversiones de capital

Las operaciones del Hotel Four Seasons requieren una inversión anual de capital para lograr mejoras y mantenimiento. Estas inversiones buscan mejorar la imagen y servicio del hotel. Al 31 de diciembre de 2015 realizamos inversiones de capital por \$169,700 que incluyeron tanto las inversiones de capital recurrentes de mantenimiento de la operación del hotel como la renovación (no recurrente). Las inversiones de capital relativas a la renovación del Hotel Four Seasons están siendo fondeadas por la línea del crédito contratado con Metropolitan Life Insurance Company (mismo que ya se amortizó en su totalidad) equivalente a EU\$11 millones.

Dividendos

Contamos con políticas en relación con el reparto de dividendos. A la fecha, la Emisora no ha distribuido dividendos a sus accionistas. Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios – Dividendos y distribuciones” para una descripción de nuestra política de dividendos.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2016 se tenía contratado un instrumento financiero derivado de tasa de interés respecto al préstamo a tasa variable del crédito contratado con Metropolitan Life Insurance Company (mismo que ya se amortizó en su totalidad). Dicho instrumento financiero derivado establecía un límite hasta del 6.0% de tasa de interés. La posición de la Emisora en instrumentos financieros derivados no es relevante en relación con activos, ventas e ingresos netos. La política de contratación de instrumentos financieros derivados de RLH consiste en contratar dichos instrumentos para fines de cobertura y no para fines especulativos.

Revelación cualitativa y cuantitativa sobre el riesgo de mercado

Estamos expuestos a riesgos de mercado que podrían surgir por riesgos cambiarios y de tasa de interés. Asimismo, estamos expuestos al riesgo crediticio de nuestras contrapartes y al riesgo de liquidez para cumplir con nuestras obligaciones financieras. Buscamos minimizar los efectos adversos de los riesgos antes señalados mediante el empleo de las siguientes estrategias:

Administración del riesgo crediticio

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Emisora, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La Emisora 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 Four Seasons. El resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes están sujetas a aprobación por el área de ventas de la Emisora. El saldo con agencias de viajes no es mayor al 40%.

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. La administración de la Emisora no espera que la misma 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 en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Emisora mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer, S.A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S.A. (AAA), Vector Casa de Bolsa, S.A. (A-) y Banco Monex, S. A. (A+).

Administración del riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Emisora y la información que se genera y concentra con el área de finanzas de la misma está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Emisora tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismos que al 31 de diciembre de 2016, 2015 y de 2014 se

cumplieron. 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 de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de tesorería de la Emisora. El departamento de tesorería de la Emisora 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 mencionadas.

Administración de riesgos de mercado

Riesgos de mercado

(i) Riesgo cambiario

La Emisora está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del Dólar. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente 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 habitaciones del Hotel Four Seasons 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 de la Emisora.

(ii) Riesgo de precios

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

(iv) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Emisora surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Emisora 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 Emisora al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable. Los préstamos a tasa fija representan el 83% del total de los préstamos bancarios.

La Emisora analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones tomando en cuenta las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura, periodos de gracia, entre otros. Sobre la base de estos escenarios la Emisora calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. En cada simulación se usa el mismo movimiento definido en las tasas de interés. Estas simulaciones sólo se realizan en el caso de obligaciones que representen las principales posiciones que generan intereses.

Obligaciones fuera de balance

No tenemos celebradas operaciones que no estén registradas en nuestro estado de situación financiera.

Control interno

Políticas de control interno

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:

- a) 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.
- b) 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.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

La administración de la Emisora 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 Emisora y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

La Emisora 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 Emisora 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 Emisora deben realizar proyecciones fiscales para así considerar el impuesto causado 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, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por impuesto sobre la renta, en el periodo que haya ocurrido el hecho.

Pasivo por acciones preferentes redimibles

La Emisora clasifica las acciones preferentes redimibles como un pasivo financiero con base en la evaluación del acuerdo contractual y los derechos particulares concedidos a la acción. Se requiere del juicio profesional para determinar su adecuada clasificación como un instrumento de deuda o de capital.

El órgano corporativo encargado de establecer el sistema de control interno es el Consejo de Administración de la Emisora.

Políticas contables y estimaciones aplicadas respecto del Proyecto Mayakoba

Una vez consumada la adquisición del Proyecto Mayakoba, la Emisora analizará a detalle las políticas contables y las estimaciones aplicadas por OHL respecto de cada uno de los Hoteles Mayakoba y del Campo Golf El Camaleón Mayakoba, a efectos de verificar si dicha aplicación es consistente con las propias políticas de RLH para, en su caso, realizar los cambios que se consideren apropiados con el propósito de aplicar de manera consistente las políticas contables de RLH. En particular, se hará una revisión detallada de las vidas útiles de los activos de cada una de las sociedades objeto de la adquisición para, en su caso, modificar dichas vidas útiles en los tiempos y conforme a la normativa fiscal y contable aplicable.

Si las políticas, interpretaciones y/o estimaciones contables críticas (y/o fiscales relacionadas) de OHL no fueren consistentes con las propias de la Emisora y la Emisora decidiera realizar cualquier cambio de relevancia a las mismas, RLH lo hará del conocimiento del público inversionista en cumplimiento de las obligaciones a su cargo en materia de revelación de información.

ADMINISTRACIÓN

Audidores externos

Los Estados Financieros Consolidados Auditados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 han sido auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C. Durante los periodos señalados en este párrafo, PricewaterhouseCoopers, S.C. no ha emitido opiniones modificadas o no favorables, es decir, opinión con salvedades, opiniones desfavorables (o adversas) o denegaciones (o abstenciones) de opinión acerca de los estados financieros de la Emisora.

Durante 2016 el despacho PricewaterhouseCoopers, S.C. prestó a la Emisora servicios distintos a los de auditoría, consistentes en revisión de prospectos de colocación y reestructuras financieras. Por la prestación de dichos servicios se pagó a PricewaterhouseCoopers, S.C. \$9.5 millones, cantidad que representó el 81.8% del total de las erogaciones realizadas por la Emisora a dicho despacho.

Los auditores fueron designados por decisión de nuestro Consejo de Administración con base en su experiencia y calidad de servicio.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Al 31 de diciembre de 2016 la Emisora tenía cuentas por cobrar a Actur y “Desarrollo la Mandarina” (asociación en participación) por importes de \$40,039,522 y \$689,574, respectivamente por concepto de servicios de supervisión.

Al 31 de diciembre de 2015 la Emisora tenía una cuenta por cobrar a Actuop, S. de R.L. de C.V. por un importe de \$419,038 por concepto de servicios de supervisión.

Al 31 de diciembre de 2014 la Emisora tenía una cuenta por pagar con Actuop, S. de R.L. de C.V. por un importe de \$427,309 por concepto de servicios de supervisión.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 las operaciones celebradas con partes relacionadas por servicios administrativos pagados fueron de \$1,422,414, \$4,406,144 y \$4,002,630, respectivamente. Adicionalmente, se tuvieron adquisiciones de terrenos por \$714,338,675, inversiones en hoteles por \$81,244,063, remuneraciones al personal clave por \$3,842,482, intereses a favor de \$167,671 y reembolsos de gastos por \$154,980. Las operaciones fueron realizadas a valores de mercado y en cumplimiento de la legislación fiscal y mercantil vigente.

La Emisora no ha realizado otras operaciones con empresas respecto de las cuales detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto o con accionistas que detenten el 10% o más de su capital social.

Allen de Jesús Sangines-Krause y Juan Cristóbal Bremer Villaseñor son miembros del Consejo de Administración de Actur. Asimismo, Allen de Jesús Sangines-Krause, Jerónimo Bremer Villaseñor, Juan Cristóbal Bremer Villaseñor, Francisco Borja Escalada Jiménez y Diego Laresgoiti Matute asesoran, de manera no exclusiva a Actur y Rasa Land Investors, PLC a través de BK Partners. BK Partners, en su papel de asesor de Actur, no toma las decisiones relativas a la administración de dicha sociedad, sino que estas decisiones son tomadas por el consejo de administración de Actur el cual está controlado por Rasa Land Investors, PLC, sociedad en cuyo capital participan varios inversionistas según se detalla en la sección “Estructura organizacional, administradores y accionistas” siguiente.

Asimismo, Juan Cristóbal Bremer Villaseñor y Diego Laresgoiti Matute tienen celebrados contratos de asesoría con Actur y con Rasa Land Investors, PLC y Allen de Jesús Sangines-Krause, Jerónimo Bremer Villaseñor y Francisco Borja Escalada Jiménez son asesores de otro fondo conocido como “Balam Fund” y de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo conocidos como “CKD Balam”. Juan Cristóbal Bremer Villaseñor y Diego Laresgoiti Matute son considerados como “funcionarios relevantes” en Actur y Allen de Jesús Sangines-Krause y Francisco Borja Escalada Jiménez son considerados como “funcionarios relevantes” en “Balam Fund” y en “CKD Balam”.

De igual forma, Vouching, S.L., una sociedad de nacionalidad española controlada por el señor Francisco Borja Escalada Jiménez, Director General de la Sociedad, factura ciertos servicios que el personal de Vouching, S.L. le presta a la Emisora, incluyendo los honorarios correspondientes a las funciones de los señores Jerónimo Bremer y Francisco Borja Escalada Jiménez, miembros del Comité Ejecutivo. Lo anterior, en el entendido que la totalidad de los honorarios que RLH paga a Vouching, S.L. se encuentran comprendidos dentro de la “Compensación Anual” descrita en la sección “Administración – Contraprestaciones – Compensación Anual, Plan de Incentivos de Largo Plazo y Terminación”, es decir, estos honorarios no son adicionales a dicha “Compensación Anual”.

Con fecha 17 de marzo de 2016, los miembros independientes el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad autorizaron los términos y condiciones principales del Contrato de Compraventa OOM y la celebración del mismo. Asimismo, la asamblea general de accionistas de la Emisora celebrada el 27 de junio de 2016 ratificó la celebración del Contrato de Compraventa OOM.

Mediante sesión de fecha 13 de junio de 2016, los miembros independientes el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad autorizaron que Actur suscribiera un aumento de capital en la Emisora a ser pagado mediante la aportación (y consecuente confusión) a favor de RLH de los derechos de cobro del precio derivado del Contrato de Compraventa OOM. Para otorgar su autorización, los miembros independientes del Comité

de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad revisaron el monto de y los conceptos que comprenden las inversiones realizadas por Actur, a través de Nayarasa, en el Terreno OOM, que fueron incluidas y consideradas en el monto de la cuenta por cobrar aportada a RLH. Con base en la opinión favorable de los miembros independientes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, la totalidad de los accionistas de RLH aprobaron el aumento de capital social, la suscripción del mismo por parte de Actur, así como el pago en especie de dicho aumento con la cuenta por cobrar.

El precio de compra del Terreno OOM, es decir, los derechos de crédito derivados del Contrato de Compraventa OOM equivalen a \$249,014,002. Asimismo, se acordó cubrir una cantidad equivalente a las inversiones realizadas por Actur, directa o indirectamente, en el Terreno OOM que ascienden a EUA\$5'132,364 (el tipo de cambio que se utilizó para calcular este monto en Pesos fue el de la fecha en que se realizó el pago de cada uno de dichos gastos. Como resultado de ese ejercicio, la cantidad total (incluyendo el Impuesto al Valor Agregado correspondiente) en Pesos asciende a \$81'368,389.00).

Los derechos de crédito sobre el precio del Contrato de Compraventa OOM fueron transmitidos por Nayarasa a favor de Actur. En virtud de lo anterior, Actur adquirió una cuenta por cobrar (del precio de compraventa por el Terreno OOM) frente a RLH, como comprador del Terreno OOM equivalente a un total de \$249,014,002. Asimismo, se acordó cubrir una cantidad equivalente a las inversiones realizadas por Actur, directa o indirectamente, en el Terreno OOM que ascienden a EUA\$5'132,364.

Los miembros independientes el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad autorizaron los términos y condiciones principales del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin y la celebración del mismo. Asimismo, la asamblea general de accionistas de la Emisora ratificó la celebración del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin.

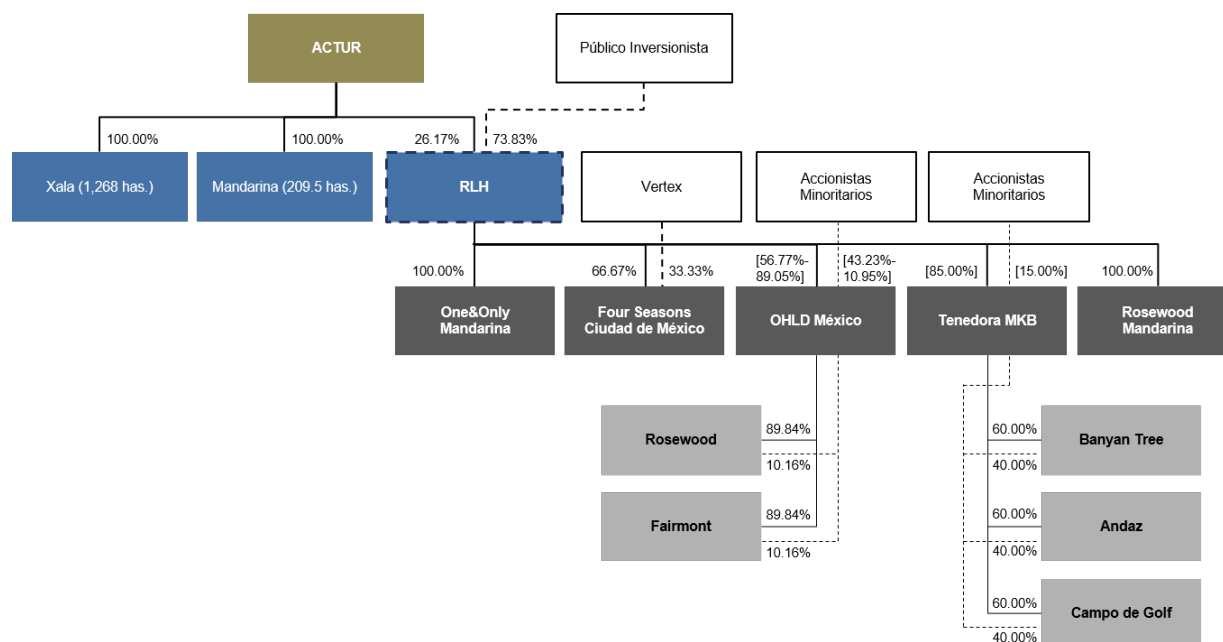
Los miembros independientes el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad autorizaron que Actur suscribiera un aumento de capital en la Emisora a ser pagado mediante la aportación (y consecuente confusión) a favor de RLH de los derechos de cobro del precio derivado del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin. Para otorgar su autorización, los miembros independientes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad revisaron el monto de y los conceptos que comprenden las inversiones realizadas por Actur, directa o indirectamente, en el Terreno Rosewood Mandarin, que fueron incluidas y consideradas en el monto de la cuenta por cobrar aportada a RLH. Con base en la opinión favorable de los miembros independientes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, los accionistas de RLH aprobaron el aumento de capital social, la suscripción del mismo por parte de Actur, así como el pago en especie de dicho aumento con la cuenta por cobrar.

El precio de compra del Terreno Rosewood Mandarin, es decir, los derechos de crédito derivados del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin equivalen a \$465'324,671.52.

Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin se generó una cuenta por cobrar respecto del pago del precio a favor de Nayarasa, como fideicomisario del Fideicomiso 1058, y a cargo de RLH, como comprador. Dicha cuenta por cobrar fue transmitida por Nayarasa, mediante diversos actos, a favor de Actur. Con fecha 15 de noviembre de 2016, en asamblea de accionistas, RLH aprobó un aumento de capital. En ejercicio parcial de su derecho de suscripción, Actur suscribió parte de dicho aumento. Actur pagó parte del aumento de capital suscrito con la cuenta por cobrar y otra parte en efectivo. Al pagar con la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, la obligación de pago del precio a cargo de RLH en términos del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, se extinguió por confusión.

Estructura organizacional, administradores y accionistas

A continuación se presenta una gráfica con la estructura corporativa actual de la Emisora, previo a la liquidación de la Oferta Pública, describiendo la tenencia accionaria de sus accionistas con cifras redondeadas:



Director General

Con fecha 10 de noviembre de 2016, el Consejo de Administración de RLH designó a Francisco Borja Escalada Jiménez como Director General de la Emisora. Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción de las facultades del Director General de la Emisora.

Administradores

Nuestro Consejo de Administración es responsable de la administración de nuestro negocio, incluyendo la determinación de nuestras principales políticas. Los miembros del Consejo de Administración son electos, como regla general, por nuestros accionistas en su asamblea general ordinaria anual. Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción detallada de la designación, facultades y características del Consejo de Administración de la Emisora.

El 15 de noviembre de 2016 se ratificaron y nombraron a los 18 miembros actuales (propietarios y suplentes) de nuestro Consejo de Administración por un plazo indefinido. La siguiente tabla muestra a los miembros actuales de nuestro Consejo de Administración:

Nombre	Puesto	Año de Designación	Edad
Allen de Jesús Sangines Krause	Consejero/Presidente	2015	57
Jerónimo Bremer Villaseñor	Consejero	2015	40
Juan Cristóbal Bremer Villaseñor	Consejero	2015	41
Ignacio Gerardo Martínez González . .	Consejero	2016	52
José María de la Torre Vereá	Consejero	2016	52
Mauricio Adrián Alarcón Montes de Oca	Consejero	2016	48
Francisco Borja Escalada Jiménez . .	Consejero	2016	37
Sergio Méndez Centeno	Consejero	2016	45
Jorge Santiago Landa*	Consejero	2015	55
Eugenio Garza y Garza*	Consejero	2015	43
Gordon Viberg*	Consejero	2016	71
Alejandro José Arizpe Narro	Consejero Suplente	2016	62
Francis Phillippe Valery Muûls	Consejero Suplente	2015	40
Diego Laresgoiti Matute	Consejero Suplente	2015	32

Alejandro Hernández Delgado.....	Consejero Suplente	2015	55
Luis Manuel Arcos Herrera	Consejero Suplente	2016	41
Francisco Javier Martínez García ...	Consejero Suplente	2016	42
Rafael Trejo Rivera	Consejero Suplente	2016	41
Maurice Berkman Baksh**.....	Secretario no miembro	2016	41

* Consejero independiente.

** No miembro de nuestro Consejo de Administración.

Hasta donde es de nuestro conocimiento, salvo por Actur, ninguna persona ejerce control, influencia significativa o poder de mando (según dichos conceptos se definen en la LMV) en RLH Properties y hasta donde es de nuestro conocimiento, no existen acuerdos de voto al respecto, ni siquiera con Goldman Sachs Investment Partners Holding Offshore, Sarl. ni TPG Axon 1 Sarl. Asimismo, hasta donde es de nuestro conocimiento, ninguno de nuestros consejeros y directivos es dueño directamente de más del 1% de las acciones representativas de nuestro capital social, en el entendido que, indirectamente, el Equipo de Gestión de la Emisora participaba, previo a la Oferta Pública, en un 4.5% del capital social de la Emisora (participación que se reduciría al 3.3% una vez liquidada la Oferta Pública considerando una oferta por hasta \$2,414,240,000.00 millones, incluyendo el ejercicio de la Opción de Sobreasignación). De igual forma, salvo por Jerónimo Bremer Villaseñor y Juan Cristóbal Bremer Villaseñor que son hermanos, no existe parentesco entre nuestros consejeros.

Salvo por lo dispuesto más adelante, no existen conflictos de interés potenciales importantes entre los deberes de los miembros de nuestro Consejo de Administración y sus intereses privados.

La dirección de nuestros consejeros es Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México.

A continuación se describe información biográfica de cada uno de los miembros del Consejo de Administración:

Allen de Jesús Sanginés-Krause

El Sr. Sanginés-Krause se desempeña como parte del Comité Ejecutivo de la Emisora. Cuenta con más de 25 años de experiencia en la banca de inversión alrededor del mundo, mucha de ella en Goldman Sachs ("GS"). En GS fue Director de la oficina de México, Director de Operaciones para toda Latinoamérica, Director de Mercados Emergentes para la División de Banca de Inversión, Director de la oficina de Rusia, Director del Grupo de Industriales de Europa, y Director de la oficina de España. El Sr. Sanginés-Krause finalizó su carrera en GS como uno de los siete miembros del "Firmwide Commitments Committee" responsable de autorizar todos los compromisos de capital llevados a cabo por la firma y de monitorear riesgos comerciales y de reputación. Actualmente es Presidente del Consejo de Administración de Millicom International Cellular S.A. (una compañía de telecomunicaciones con un enfoque en mercados emergentes), es miembro del Consejo de Administración de AB Investment Kinnevik (compañía que cotiza en Suecia) y Presidente del Consejo de Administración de "RLD" (el primer fondo establecido por BK Partners enfocado en bienes raíces y desarrollo de la tierra en México, empresa afiliada de la Emisora). También es Presidente del Consejo de la Escuela de Artes y Ciencias en la Universidad de Harvard, miembro del Consejo de Campañas de los Palacios Reales Históricos en el Reino Unido y miembro del Instituto Real de Asuntos Internacionales. El Sr. Sanginés-Krause se graduó Summa Cum Laude con licenciatura en economía del Instituto Tecnológico Autónomo de México. También obtuvo un doctorado en economía de la Universidad de Harvard donde fue un becario Fulbright.

Jerónimo Bremer Villaseñor

El Sr. Jerónimo Bremer se desempeña como miembro del Comité Ejecutivo de la Emisora. Jerónimo Bremer tiene más de 15 años de experiencia financiera y de inversiones, principalmente adquirida en Goldman Sachs donde fue Vicepresidente en el Principals Strategies Group de la firma, un grupo dedicado a invertir el capital propio del banco. Mientras estuvo en GS, el Sr. Bremer fue directamente responsable de inversiones con valor de, aproximadamente, EUA\$300 millones en Europa, principalmente en Alemania, Francia y España. Este portafolio se

enfocó principalmente en los sectores de turismo, aerolíneas, inmobiliarios y de energía, entre otros. Jerónimo Bremer es licenciado en Administración de Empresas tanto de la Universidad de Colonia en Alemania como de la ICADE Universidad Pontificia Comillas en España.

Juan Cristóbal Bremer Villaseñor

El Sr. Juan Bremer se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. Juan Bremer tiene más de 15 años de experiencia en adquisición de tierras y desarrollo de bienes raíces, principalmente como fundador y Director General de "Zen Arquitectura" (2001), empresa enfocada al desarrollo de proyectos de bienes raíces residenciales en la Ciudad de México. Juan Bremer es actualmente Director General Adjunto de RLH. En el 2004, como co-fundador de "Vibre Construcciones y Desarrollos", incrementó su experiencia en bienes raíces y construcción ya que dicha compañía invirtió en varios proyectos de desarrollo de bienes raíces con frente de playa en el área de Puerto Vallarta/Punta Mita. Juan Bremer es licenciado en Comunicaciones de Marketing por la Universidad Westdeutsche Akademie für Kommunikation de Colonia, Alemania, de donde se graduó en 1997. También cursó en Oberschule y obtuvo el grado Abitur en 1994.

Jorge Santiago Landa

Jorge Santiago Landa es Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) titulado con Mención Honorífica, donde también obtuvo la Maestría en Administración con especialidad en finanzas. Trabajó en Banco Nacional de México, S.N.C como Director de Finanzas de Promociones Turísticas Banamex, donde participó en el desarrollo de 14 hoteles de las cadenas Intercontinental y Radisson (1985-1991); fue Director General del área inmobiliaria de Grupo GUTSA, Director General del proyecto WTC Ciudad de México y Vicepresidente Ejecutivo del mismo grupo (1996-2002). Posteriormente formó la empresa SIVA (Servicios Inmobiliarios con Valor Agregado, S.A de C.V.) desde donde ha participado como desarrollador inmobiliario en diversos proyectos residenciales, comerciales, de oficinas y turísticos. Entre sus principales clientes están Grupo CIE, S.A de C.V. (Hipódromo de las Américas), Grupo México, S.A.B. de C.V. y G. ACCIÓN (hoy PROLOGIS), donde encabezó proyectos comerciales y residenciales. Ha sido Vicepresidente de la ADI (Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios) y miembro de la ICSC (International Council of Shopping Centers), donde ha dado diversas conferencias. Asimismo, es maestro de Posgrado del Instituto Tecnológico Autónomo de México.

Eugenio Garza y Garza

Eugenio Garza y Garza actualmente funge como Managing Director y Director de Banca de Inversión en México de Lazard Group LLC. Anteriormente fue Director General de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. ("Javer"), una de las principales compañías privadas desarrolladoras de vivienda en el país. Eugenio trabajó en Javer desde el 2008 cuando se unió como director de finanzas donde realizó (i) una reestructura corporativa del grupo al separar su división industrial de la de vivienda, (ii) cerró varios financiamiento y refinanciamiento de la compañía mejorando su estructura de capital, (iii) concretó la venta del 60% de la compañía a varios fondos de capital privado, y (iv) en enero de 2016, llevó a la compañía al mercado de valores mediante una oferta pública accionaria. Antes de llegar a Javer, el Sr. Garza y Garza trabajó por más de 13 años en banca de inversión. Se desempeñó como director de la división de banca de inversión de México en Merrill Lynch Pierce, Fenner, & Smith y, anteriormente, como vicepresidente en la división de banca de inversión de Goldman Sachs & Co. Durante su trayectoria como banquero de inversión, el Sr. Garza y Garza lideró varios procesos de emisión de capitales, emisiones de deuda, adquisiciones y ventas de compañías, reestructuras financieras, entre otras transacciones de gran magnitud. Al día de hoy es miembro del consejo de exalumnos de la escuela de negocios de Stanford y miembro independiente del comité de inversiones de Afore Invercap. Eugenio es ingeniero químico con especialidad en administración del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y maestro por la escuela de negocios de Stanford."

Gordon Viberg

Gordon Viberg se desempeñó como Presidente y Director General de Hoteles Presidente InterContinental en México por 20 años hasta septiembre de 2007. Hoteles Presidente es una empresa privada dedicada al sector del turismo que posee, opera y administra hoteles, restaurantes de marca y una división de clubes de vacaciones. Durante 1984 a 1987, el Sr. Viberg fue Vicepresidente de desarrollo internacional de Choice Hotels, con sede en Washington y Londres, donde desarrolló 117 hoteles en cuatro continentes y estuvo también a cargo de la división

de contrato de administración en Estados Unidos. De 1979 a 1984, fue Director de Choice Hotels, una administradora de hoteles y activos de Hoteles Calinda, S.A. de C.V. De 2007 a 2015 el Sr Viberg fue socio/propietario de World Wide Hospitality Consulting, LLC., compañía que representaba y operaba diversos restaurantes de marcas reconocidas en Estados Unidos, Centro y Sudamérica, así como en México. Dicha empresa también realizó servicios de consultoría para nuevos restaurantes y hoteles, y a través de la misma se manejaron activos en proyectos ya completados. Actualmente, el Sr. Viberg es consultor independiente en varios proyectos y desarrollos inmobiliarios en México. Ha sido miembro de varios consejos, incluyendo Hoteles Presidente, la Universidad de Las Américas, Conrad Hilton School of Hotel/Restaurant Management en Houston, Universidad Iberoamericana, Consejo de Promoción Turística Mexicana (CPTM), Periódico Reforma, Hospital ABC, la Asociación Nacional de Cadena de Hoteles (ANCH) y el Consejo Nacional Empresarial Turístico (CNET). En las tres últimas instituciones fue elegido como Presidente. El Sr. Viberg tiene un título universitario (B.A.) de Laval University de Quebec, Canadá.

Alejandro José Arizpe Narro

El Sr. Alejandro José Arizpe Narro es Miembro del Consejo de Administración de Arca Continental, S.A.B. de C.V. desde el 2008. También fue Director General de Productos Alimenticios YUL hasta el 2008 y, actualmente, es Director General de Desarrollos Zendo y Elementoceroediciones. El Sr. Arizpe Narro es miembro del COCEEPA (Consejo Ciudadano Estatal para el Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente de Coahuila), Consejero de CONALEP (Colegio Nacional de Educación Profesional Técnica) y de PRONATURA. El Sr. Arizpe Narro es Ingeniero Bioquímico egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.

Francis Phillippe Valery Muûls

Francis Muûls se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. El Sr. Muûls tiene más de 15 años de experiencia en la industria hotelera desde una perspectiva financiera incluyendo, inversiones, desinversiones, financiamientos estructurados, fusiones, adquisiciones así como supervisión de operadores hoteleros y desarrollo de hoteles. Antes de unirse a BK Partners, el Sr. Muûls trabajó como Vicepresidente de Adquisiciones y Desarrollos en Meridia Capital, una firma española de gestión de capital de riesgo basada en Barcelona especializada en inversión en hoteles y bienes raíces premium con un enfoque en México, Sudamérica y Europa. En dicha empresa fue responsable de suministrar, analizar y ejecutar todas las inversiones que terminaron sumándose en más de EU\$600 millones. Durante su tiempo en Meridia Capital, lideró entre otros el desarrollo de un proyecto de usos mixtos en París que fue objeto de la creación de un caso de negocio por parte de Harvard Business School. También fue responsable del manejo del portafolio de inversiones. Comenzó su carrera en la industria hotelera en el equipo de finanzas corporativas de Occidental Hotels & Resorts, convirtiéndose finalmente en gerente de desarrollo en el área de Finanzas Corporativas. En Occidental Hotels & Resorts estuvo involucrado en el financiamiento y las adquisiciones de cerca de EU\$2 mil millones. Francis tiene una licenciatura en Dirección y Administración de Empresas de la European Business School.

Diego Laresgoiti Matute

Diego Laresgoiti se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. Tiene más de 11 años de experiencia de trabajo en el sector financiero. Se unió a BK Partners como analista en agosto de 2008 hasta ser promovido como Managing Director en 2015. Diego Laresgoiti es responsable de analizar las propuestas de inversión de capital privado incluyendo valuación, análisis de mercado y estrategias de diversificación así como el monitoreo y el reporte del desempeño de las inversiones de la Compañía. Antes de unirse a BK Partners, trabajó como asociado en el área de Análisis de Capitales de Santander, donde cubrió los sectores de conglomerados y energía, habiendo recibido el primer lugar del ranking de "Institutional Investor". También trabajó dos años en el área de Análisis de Capitales de Citigroup analizando los constructores de vivienda y las compañías de infraestructura de México y Brasil. Es un candidato II CFA (Analista Financiero Certificado - Chartered Financial Analyst) y recibió su título en Ingeniería Industrial de la Universidad Iberoamericana.

Alejandro Hernández Delgado

Alejandro es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), y Licenciado en Matemáticas Aplicadas también por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Obtuvo además

los grados de Maestro en Economía y Doctor en Economía en la Universidad de Rochester (Estados Unidos). Su tesis doctoral, *Dynamic Equilibria: Uncertainty and Borrowing Constraints*, fue premiada por la Alfred P. Sloan Foundation. A partir del 1° de julio de 2010 fue nombrado Vicerrector del Instituto Tecnológico Autónomo de México. Anteriormente fungió como Director General de la División Académica de Economía, Derecho y Ciencias Sociales del propio Instituto. Ha sido profesor de Economía en la Universidad de Wisconsin (Estados Unidos) y Profesor Visitante en la Universidad Católica de Lovaina (Bélgica). De 1999 a 2003 fue Presidente del Capítulo Latinoamericano de la Econometric Society. También ha sido miembro del Comité Ejecutivo de la Latin American and Caribbean Economic Association es integrante de la Comisión Evaluadora del Sistema Nacional de Investigadores y del Comité de Evaluación para las Ciencias Sociales del CONACYT. Ha publicado artículos científicos en las principales revistas especializadas, como son el *American Economic Review* y el *Journal of Economic Theory*. Ha impartido conferencias en diversas universidades y centros de investigación de Norteamérica, Sudamérica y Europa. Actualmente participa en los Consejos de Administración de: Industrias Peñoles, Grupo Nacional Provincial, Mercado Mexicano de Derivados (MexDer) y Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V.

Ignacio Gerardo Martínez González

Ignacio Gerardo Martínez González, es Licenciado en Ciencias Jurídicas por la Universidad Autónoma de Nuevo León. También, obtuvo un diplomado en Derecho Civil, por la Universidad de Estudios de Posgrado en Derecho en México. Lleva 30 años trabajando en la Notaría Pública número 75 de San Pedro Garza García, Nuevo León. Actualmente es Secretario del Consejo de Productora de Papel, S.A. de C.V. (Propasa) e Inmobiliaria Belmont Hermanos, S.A. de C.V. (la cual tiene como accionistas a Grupo Lamosa y a Ucalli). Se desempeñó como Secretario del Consejo de TAGEPA, S.A. de C.V., empresa propietaria de los delfinarios en Cancún y Cozumel conocidos comercialmente como Dolphinaris, por 15 años. Ha participado en el Consejo de Directores del Club Campestre Monterrey, A.C., desde el 2006 a la fecha en el cual actualmente es Presidente. También, participó en negociaciones para la venta de propiedades a Grupo Parque Reforma, DMI (familia Leño) y al Arq. Bosco Gutiérrez Cortina. Su trayectoria, tanto de participación en Consejos como Notario Público, le ha permitido adquirir un conocimiento amplio en los negocios inmobiliarios, no sólo en estructura legal sino también en su planeación y desarrollo económico.

José María de la Torre Vereá

José María de la Torre Vereá actualmente se desempeña como Vocal Ejecutivo de PENSIONISSSTE. El Sr. Torre Vereá es Ingeniero Industrial por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), Maestro en Administración de Empresas con Especialidad en Ingeniería Financiera por el Massachusetts Institute of Technology (MIT) y Maestro en Economía Internacional por la Universidad de Yale. Con 20 años de experiencia profesional dentro de la industria financiera, inició su carrera profesional en Banco Nacional de México. Fue Director en Citigroup y fungió como Consejero de Inversiones Patrimoniales, Director de Ventas de Productos Estructurados y Director de Estrategia de Inversiones para América Latina en BBVA Bancomer. Asimismo, fue Vicepresidente para el banco norteamericano J.P. Morgan Chase en la Ciudad de Nueva York y Director de los Fondos de Renta Fija de la aseguradora holandesa ING.

Luis Manuel Arcos Herrera

Luis Manuel Arcos Herrera tiene más de 20 años de experiencia en banca de inversión, finanzas corporativas, asset management en el mercado local e internacional, financiamiento en los mercados de capitales, fusiones y adquisiciones y planeamiento financiero y estratégico. El Sr. Arcos Herrera es Director de Inversiones en Pensionissste desde el 2015 y ha tenido varias posiciones que respaldan su fuerte conocimiento financiero y estratégico destacándose principalmente sus posiciones como Socio de Banca de Inversión y Consultoría Financiera en Axan (2013 – 2015), Director de Inversiones en Metropolitan Life Insurance Company Afore (2004 – 2013), Presidente del Comité de Inversiones de AMAFORE (2009 – 2010) y Director de Inversiones en Afore Azteca (2002 – 2004). El Sr. Arcos Herrera es Contador Público por la Universidad de La Salle y tiene un MBA del Instituto Panamericano en Alta Dirección de Empresa (IPADE).

Mauricio Adrián Alarcón Montes de Oca

Mauricio Alarcón Montes de Oca, se desempeña actualmente como Director General de Afore Coppel, puesto que ha desempeñado desde agosto de 2009. Estudió la Licenciatura en Contaduría en la Universidad Latinoamericana y la Especialidad en alta Dirección de Empresas en el IPADE. Cuenta con 25 años de experiencia profesional dentro del sector financiero en instituciones como Multivalores Casa de Bolsa, BBVA Probursa, Banco Capital, así como en las Afores desde 1997, en Afore HSBC (antes BanCrecer Dresdner, Allianz y ahora Principal Afore) como Subdirector de Contabilidad, Fiscal y Valores, y desde hace 11 años, en Afore Coppel, donde fue uno de los Directivos que arrancó con el proyecto de la Afore como Director de Administración y Finanzas por 4 años. Actualmente, además de sus funciones como Director General de la Afore, es Consejero Patrimonial de Procesar (empresa operadora de la base de datos nacional del SAR), Vicepresidente en la Amafore y Consejero en diversas compañías en donde están invertidos los recursos de las Siefors que administra Afore Coppel.

Francisco Javier Martínez García

Francisco Javier Martínez García tiene más de 20 años de experiencia en el sector financiero y desde hace más de 3 años se desempeña como Director de Inversiones de Afore Coppel. Francisco estudió la Licenciatura en Finanzas en la Universidad Tecnológica de México, cuenta con un Maestría Ejecutiva en Administración de Empresas (EMBA) del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y con el nivel I CFA (Analista Financiero Certificado - Chartered Financial Analyst). Dentro de su trayectoria en el sector, se ha desempeñado en instituciones como Ernst & Young, Principal Afore y Scotiabank, adquiriendo amplia experiencia en la gestión de activos financieros tanto locales como internacionales. Es Consejero en diversas compañías en donde están invertidos los recursos de las Siefors que administra Afore Coppel y es miembro del Comité de Inversiones de la Amafore.

Francisco Borja Jiménez Escalada

En la actualidad el Sr. Escalada es socio y Director de Operaciones de BK Partners y es Director General de RLH. Hasta julio del 2015 fue Director General de Vector Cuatro, firma fundada por él mismo en el año 2007, que actualmente tiene cerca de 130 trabajadores, oficinas en 9 países y opera en 26 y que en julio de 2014 vendió al grupo cotizado italiano Falck Renewables. Desde su posición en Vector Cuatro lideraba la estrategia de la firma, siendo el máximo responsable de las operaciones de la firma, su organización, expansión internacional y desarrollo de negocio. Como socio fundador, desde Vector Cuatro ha asesorado en múltiples operaciones a los principales fondos de inversión mundiales en diversos países para la inversión en instalaciones en energía, cubriendo desde el análisis de las operaciones hasta la negociación de los contratos de compraventa de acciones, financiamiento, construcción “llave en mano” y operación y mantenimiento. Su experiencia en estructuración, financiamiento, construcción y gestión de activos le ha llevado a asesorar en la inversión de más de EUA\$3,000 millones en todo el mundo. Anteriormente desarrolló su carrera profesional en Arthur Andersen (ahora Deloitte) en la práctica de Mercado de Capitales, participando en la auditoría, proyectos de consultoría y asesoría en transacciones de los principales grupos financieros, fondos de inversión y órganos reguladores españoles para lo que contaba con un equipo de más de 40 profesionales. Asimismo, ha creado diversas compañías en múltiples sectores, como la hostelería -donde participó en una compañía que posteriormente vendió y que llegó a tener más de 250 trabajadores discontinuos- o el alojamiento, pasando por el desarrollo (arrendamiento de tierras, tramitación de licencias, diseño de proyectos, entre otros) de proyectos renovables.

Sergio Méndez Centeno

Sergio Méndez Centeno se desempeña desde mayo del 2016 como Director de Inversiones de Afore XXI-Banorte (CIO). El Sr. Méndez cuenta con más de 23 años de experiencia en áreas de inversiones. Antes de participar en Afore XXI-Banorte, se desempeñó como CIO de Santander Asset Management en México, como Director de Inversiones de Afore XXI y como encargado de los Comités de Inversiones de la Asociación Mexicana de Fondos para el Retiro (AMAFORE). Previamente, se desempeñó como Director de Inversiones (CIO) en Prudential Financial en la Ciudad de México, supervisando el manejo de los fondos de inversión, así como el balance del Banco y el portafolio de la aseguradora local y con anterioridad, el Lic. Sergio Méndez ocupó la Dirección General de Nafinsa Securities en Nueva York, fue Vicepresidente de Inverlat Securities y trabajó para Operadora de Bolsa Serfin en la mesa de dinero. El Lic. Méndez obtuvo la licenciatura en Economía por el Instituto Autónomo de México (ITAM) en 1995, con la tesis: “La Crisis Mexicana de 1995, una perspectiva desde los mercados financieros”.

Rafael Trejo Rivera

Rafael Trejo Rivera se desempeña como Subdirector de Instrumentos Estructurados en Afore XXI-Banorte, siendo el responsable del portafolio de inversiones alternativas. Asimismo, tiene a su cargo el área de Análisis Fundamental. Cuenta con experiencia de 20 años en el sector financiero, de los cuales 13 años fueron en la Administración y Gestión de Activos en Fondos de Pensiones en México. Antes de incorporarse a Afore XXI-Banorte, trabajó 12 años en Afore Citi Banamex, siendo su último cargo el de Director de Análisis de Crédito e Inversiones Alternativas. Antes de trabajar en Afore Citi Banamex, trabajó 6 años en Banca Serfin y posteriormente Banco Santander en áreas de Work Out y Crédito, siendo su último puesto el de subdirector de Crédito. De igual forma, antes de incorporarse a Serfin, trabajó 3 años en Banca Confía en el área de Planeación. El Sr. Trejo es Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y cuenta con Maestría en Finanzas Aplicadas por la Universidad de Melbourne, Australia.

Maurice Berkman Baksht

Maurice Berkman se desempeña como Secretario no miembro del Consejo de Administración de la Emisora. El Sr. Berkman es socio del despacho Galicia Abogados, S.C. Antes de incorporarse a Galicia Abogados, S.C. en 2003, colaboró en Clifford Chance, en Nueva York. Maurice Berkman es miembro del Consejo de Administración de Pontegadea en México y Axa Seguros. El Sr. Berkman es egresado de la Escuela Libre de Derecho; maestro en Derecho por la Northwestern University School of Law, Chicago, Illinois y certificado en Administración de Empresas por J.L. Kellogg Graduate School of Management, Chicago, Illinois.

Jessica García Abenchuchán

Jessica García se desempeña como Directora Jurídica de la Emisora. Tiene más de 15 años de experiencia en el ramo jurídico. Se unió al equipo de Actur como Gerente Jurídico en noviembre de 2015. Empezó su carrera profesional en el despacho Larios, Rodríguez del Bosque y de Buen. Posteriormente, se incorporó como Directora Jurídica de las empresas que integran Carson & Brasch, grupo corporativo con intereses en el sector financiero, inmobiliario y de salud, principalmente. Dicho puesto lo desempeñó hasta el 2009, año en el que se incorporó como Asociada Legal a DRB Abogados, despacho cuya práctica profesional se enfoca en la prestación de servicios legales en materia de derecho financiero y bursátil. Formó parte como asociada legal en Gerbera Capital, Fondo Privado de Venture Capital e inmobiliario. Jessica García es egresada de la Escuela Libre de Derecho y cuenta con una especialidad de “Normas y Prácticas Jurídicas en los Mercados Financieros”.

Facultades del Consejo de Administración

Nuestros estatutos establecen que las sesiones de nuestro consejo de administración serán válidamente convocadas y celebradas si la mayoría de los miembros se encuentran presentes. Los acuerdos adoptados en dichas sesiones serán válidos si se aprueban por una mayoría de los miembros del consejo de administración presentes en la sesión de que se trate, sin conflicto de intereses respecto de los asuntos que se traten. El presidente del Consejo de Administración tiene voto de calidad en caso de empate. La Emisora no cuenta con un código de conducta aplicable a su Consejo de Administración y principales funcionarios.

Para una descripción de las facultades del Consejo de Administración, ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios”.

Compensaciones

La compensación a nuestros Consejeros y miembros de los Comités se determina por los accionistas. El 20 de abril de 2016, mediante asamblea general ordinaria de accionistas, se acordó que los miembros independientes del Consejo de Administración de la Emisora recibieran una contraprestación anual de EUA\$15,000 por el desempeño de sus labores como Consejeros Independientes. Asimismo, los miembros independientes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias recibirán una contraprestación anual de EUA\$10,000. Las contraprestaciones antes señaladas podrán ser pagadas semestralmente de manera proporcional considerando el periodo efectivamente transcurrido.

Comités del Consejo de Administración

Nuestro Consejo de Administración se auxilia por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Contamos con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias integrados por 3 miembros independientes.

El 27 de junio de 2016, mediante asamblea general extraordinaria de la Emisora, se nombraron a los señores Gordon Viberg, Eugenio Garza y Garza y Jorge Santiago Landa como miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. El señor Viberg es experto financiero y el presidente del Comité será Eugenio Garza y Garza.

Las principales funciones del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son:

A) En materia de prácticas societarias:

1. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV.
2. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la LMV o disposiciones de carácter general se requiera.
3. Convocar a asambleas de accionistas y hacer que se inserten en la orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes sin que puedan incluirse asuntos bajo el rubro de generales o equivalentes.
4. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la LMV respecto de las principales políticas y criterios contables y de información, así como el informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiera intervenido en ejercicio de sus facultades conforme a estos estatutos sociales y a la LMV.
5. Las demás establecidas por la LMV o que estén previstas por estos estatutos sociales.

Asimismo, en el informe anual a que se refiere el Artículo 43 de la LMV, se deberá incluir por el presidente del comité en el mismo, en materia de prácticas societarias, lo siguiente:

- I. Realizar las observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes;
- II. Revisar las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas;
- III. Proponer los paquetes de emolumentos, compensaciones o remuneraciones integrales del Director General y demás directivos relevantes de la Emisora, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28, fracción III, inciso d) de la LMV;
- IV. Analizar y opinar sobre las dispensas a otorgarse por el Consejo de Administración para que un Consejero, directivo relevante o persona con poder de mando en términos de la LMV, aproveche oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, en términos de lo establecido en el Artículo 28, fracción III, inciso f) de la LMV.

B) En materia de auditoría:

1. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV.

2. Evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo. Para tal efecto, el comité podrá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.
3. Discutir los estados financieros de la Emisora con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Consejo de Administración su aprobación.
4. Informar al Consejo de Administración la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Emisora o de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
5. Elaborar la opinión a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, inciso c) de la LMV respecto del contenido del informe presentado por el Director General y someterla a consideración del Consejo de Administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos:
 - (i) Si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Emisora son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma.
 - (ii) Si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General.
 - (iii) Si como consecuencia de los numerales (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Emisora.
6. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la LMV.
7. Vigilar que las operaciones a que hacen referencia los Artículos 28, fracción III y 47 de la citada Ley, se lleven a cabo ajustándose a lo previsto en dichos preceptos, así como a las políticas derivadas de los mismos.
8. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando así lo requieran las disposiciones de carácter general emitidas para el efecto.
9. Requerir a los directivos relevantes y demás empleados de la Emisora o de las personas morales que ésta controle, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
10. Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle, para lo cual deberá realizar un análisis de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
11. Recibir observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
12. Solicitar reuniones periódicas con los directivos relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control interno y auditoría interna de la Emisora o personas morales que ésta controle.

13. Informar al Consejo de Administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.
14. Convocar a asambleas de accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.
15. Vigilar que el Director General de cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración de la Emisora, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.
16. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.
17. Las demás que establezcan estos estatutos sociales y la LMV.

Asimismo, en el informe anual a que se refiere el Artículo 43 de la LMV, se deberá incluir por el presidente del comité en el mismo, en materia de auditoría, lo siguiente:

- I. El estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Emisora y personas morales que ésta controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe;
- II. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle;
- III. La evaluación del desempeño de la persona moral que otorgue los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta y su status de independiente;
- IV. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes;
- V. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la Emisora y de las personas morales que ésta controle;
- VI. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo respectivo que cubra el informe anual;
- VII. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración, y
- VIII. El seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias puede reunirse en cualquier momento. A fin de que las sesiones de este comité se celebren válidamente, se requerirá de la asistencia de por lo menos la mayoría de sus miembros, y sus decisiones serán válidas cuando sean adoptadas por al menos la mayoría de sus miembros.

Comité Ejecutivo

Contamos con un Comité Ejecutivo. Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios – Comité Ejecutivo” para una descripción de las facultades del Comité Ejecutivo.

El 26 de octubre de 2015, mediante asamblea general extraordinaria de la Emisora, se nombraron a los señores Allen de Jesús Sangines Krause, Jerónimo Bremer Villaseñor y Juan Cristóbal Bremer Villaseñor como miembros del Comité Ejecutivo, mismos que fueron ratificados el 20 de abril de 2016 mediante asamblea general anual ordinaria de la Emisora. En esa misma fecha se aprobó el nombramiento del Sr. Francisco Borja Escalada Jiménez como miembro de dicho Comité. El presidente de dicho comité es Jerónimo Bremer Villaseñor.

A continuación se describe información sobre la experiencia de los principales funcionarios y equipo de la Emisora, en el entendido que ya se describió la experiencia de los demás principales funcionarios y equipo en la sección “Administración – Estructura organizacional, administradores y accionistas – Administradores”:

Equipo

Pablo Bernasconi Giannetto, Asesor de Desarrollo del Proyecto One & Only Mandarina

Pablo Bernasconi se desempeña como Director de Construcción del Proyecto One & Only Mandarina. Pablo Bernasconi es arquitecto con 20 años de experiencia en diseño y construcción, graduado de la Universidad Iberoamericana de la Ciudad de México. Colaboró durante 15 años con la compañía Kerzner International Development como *owners representative* en el desarrollo constructivo del hotel Atlantis Bahamas fase I (EUA\$60 millones), II (EUA\$450 millones) y III (EUA\$800 millones), Marina Village y Ocean Club Golf Course and Residences (EUA\$70 millones). Durante estos años también participó en diferentes países en el desarrollo de construcción de los hoteles: One&Only Ocean Club Resort (EUA\$60 millones) en Nassau, Bahamas, el hotel One&Only Saratoga (EUA\$30 millones) en La Habana, Cuba y el hotel One&Only Palmilla (EUA\$25 millones) en Los Cabos, México. Su eficiente participación en dichos proyectos contribuyó con la satisfactoria terminación de los mismos dentro de los tiempos y presupuestos establecidos. Colaboró también con la compañía canadiense Ledcor Construction en la edificación del nuevo Aeropuerto Internacional Lynden Pindling (EUA\$400 millones) en Nassau, Bahamas. Durante el último año ha trabajado para la compañía Warwick International Hotels como *owners representative* realizando consultorías para la supervisión de diseño, construcción y calidad de los hoteles Paradise Island, Warwick Resort (EUA\$20 millones) en las Bahamas y Warwick Cayo Santa María (EUA\$110 millones) en Cuba. Su continua colaboración en el proceso de planeación y construcción de grandes obras le han dado una amplia experiencia en la coordinación de proyectos especialmente en el área del desarrollo turístico.

Iván Eduardo Reyes Fierro / Asociado de la Emisora

Iván Reyes se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. Cuenta con 3 años de experiencia en banca de inversión, 1 año en consultoría de negocios y 3 años en atracción de inversión extranjera para gobierno. Iván Reyes se unió a BK Partners en febrero de 2016 y colabora en el análisis de propuestas de inversión de capital privado, levantamiento de recursos en los mercados de capitales públicos y el monitoreo y reporte de las inversiones. Antes de unirse a BK Partners, trabajó como Asociado en el área de Corporate Finance (Fusiones/Adquisiciones y Mercado de Capitales) para BBVA Bancomer. Durante su trabajo en BBVA, estuvo involucrado en la originación y ejecución de transacciones que superaron los EUA\$3,000 millones, incluyendo las ofertas públicas relaciones al sector inmobiliario de Corpovael, S.A.B. de C.V. (CADU) (EUA\$144 millones); certificados de capital de desarrollo (“CCD”) emitido por Fibra Uno (EUA\$350 millones); Fideicomiso Hipotecario (FHIPO) (EUA\$ 633 millones); y tercera oferta pública de Fibra Uno (EUA\$2,000 millones). También trabajó en Capgemini como consultor en estrategia y en el Gobierno de Ecuador como consultor para atraer inversión extranjera directa para proyectos de infraestructura. Iván es Ingeniero en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico (Ecuador) y tiene una Maestría en Negocios Internacionales por Grenoble Graduate School of Business (Francia).

Javier Rodríguez / Asset Manager de la Emisora

Javier Rodriguez se desempeña como Asset Manager de RLH Properties. Su trayectoria en la industria hotelera inició en el 2010 como parte del equipo de operaciones en el Four Seasons Hotel Boston y Four Seasons Hotel Washington D.C. En el 2014 se incorporó al equipo de inversión de Terranum Hotels, una plataforma de inversión inmobiliaria con base en Bogotá y se enfocó en el análisis de 8 oportunidades de adquisición, 13 de desarrollo y 4 de expansión. En particular, colaboró en la adquisición del grupo Decameron Hotels & Resorts, por un monto de EUA\$500 millones que incluyó la adquisición de un portafolio de 27 hoteles en 7 países de Latinoamérica (7,561 habitaciones). Adicionalmente, también se desempeñó como Asset Manager del portafolio de Terranum Hotels, el cual incluye a W Bogotá (hotel de lujo de 168 habitaciones) y un portafolio de 5 hoteles select-service en 4 mercados diferentes en Latinoamérica. Posteriormente, trabajó para JLL en la división Strategic Advisory and Asset Management en México con un rol activo en proyectos de asesoramiento estratégico, estudios de mercado, asset management y valuaciones de hoteles. En JLL preparó un estudio de asesoramiento estratégico para un portafolio de cinco hoteles en Colombia (1,011 habitaciones) y representó a clientes de JLL como Asset Manager de 5 hoteles de lujo en México (681 habitaciones). Cuenta con una Licenciatura en Ciencias de la Escuela de Administración Hotelera en Cornell University y una especialización en bienes raíces, también en Cornell University.

César Carranza / Analista

César Carranza es Analista de la Emisora. Se unió al equipo de RLH en el 2016 como analista desarrollando labores de análisis financiero para oportunidades de inversión, reporte y seguimiento de inversiones, presentaciones corporativas, entre otros. Antes de unirse a la Emisora, César se desempeñó como analista de instituciones financieras para la calificadora HR Ratings por más de un año, donde participó en el proceso de calificación y ratificación de más de 50 instituciones y productos financieros. César es Licenciado en Finanzas por la Universidad Iberoamericana y tiene una certificación en Banca de Inversión de New York University.

Miguel Nieves, Contralor

Miguel Nieves se desempeña en el puesto de Contralor financiero de la Emisora y será parte del equipo de Actur que prestará servicios a RLH. Miguel cuenta con más de 18 años de experiencia como Contador público. Miguel Nieves ingresó a Actur en Enero 2011 y desde entonces es responsable de la emisión de información financiera de las subsidiarias del grupo a nivel consolidado, adicionalmente está a cargo de la supervisión de temas de tesorería corporativa, seguimiento del control presupuestal y atención de las auditorías financieras y fiscales a las cuales está sujeto Actur y sus subsidiarias. Miguel desarrolló parte de su experiencia profesional dentro de una de las 4 firmas más importantes de auditoría, “PricewaterhouseCoopers S.C.”, donde estuvo a cargo de las auditorías financieras de diversos corporativos nacionales y multinacionales tanto públicos como privados. También participó en revisiones especiales para reportar a compañías europeas. Miguel es egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) de la carrera de Licenciatura en Contaduría.

José Hernández, Tesorero

José Hernández se desempeña como tesorero de la Emisora y será parte del equipo de Actur que prestará servicios a RLH. José cuenta con más de 10 años de experiencia como tesorero y forma parte del equipo de Actur desde 2009 como tesorero donde es responsable de la revisión, programación y autorización de todos los pagos realizados dentro de la empresa. Parte de su carrera se desarrolló en Salazar-Sáinz Grant Thornton, S.C., con las responsabilidades de revisión de la situación contable-fiscal de las compañías, y planeación financiera y fiscal adecuada al tipo de empresa en forma de programas de auditoría. José Hernández cuenta con una licenciatura en Contaduría Pública de la Universidad de Guadalajara.

Rafael González

Rafael González es el Director de Supervisión de Construcción. Tiene más de 25 años de experiencia en desarrollo y construcción en una amplia gama de métodos de entrega de proyectos, incluyendo: CM-at-risk, CM (agency), General Contracting (GMP), con amplia experiencia en los sectores K12, Alta Gama, Multifamiliares, Comercial y Aviación. Líder en gestión de diseño, operaciones y procesos de construcción, programas y presupuestos de obra, supervisión completa de la construcción, planificación estratégica, desarrollo de negocios y gestión financiera. Rafael ha estado involucrado en la gestión de EUA\$45 billones en proyectos de construcción

comerciales e institucionales en Estados Unidos e internacionalmente. Rafael colaboró en Loreto Bay, Los Cabos como VP de Construcción y supervisó todos los aspectos de construcción del proyecto con una inversión de EUA\$3 billones que consistió en la construcción de Villas, Residencias High End, Torres, Beach Club, Edificios Comerciales, Campo de Golf, Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales, Hospital y Escuela teniendo a su cargo 260 empleados, 12 contratistas generales y 1,500 trabajadores de obra. Adicionalmente, colaboró con Parsons Corporation como Director Asociado de Obra siendo un miembro clave del Equipo Ejecutivo de PC como Director de Proyecto en la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de la CDMX con una inversión de EUA\$15 billones, supervisando todo el diseño maestro de ingeniería civil y a todos los contratistas. En su paso por Jones Lang La Salle, fue Director Ejecutivo en la construcción de la Torre BBVA Bancomer en la CDMX con una inversión de EUA\$900 millones de EUA\$1.3 billones del Proyecto Aurora en CDMX. Como CM en AECOM (USA) colaboró en la expansión de la Terminal #2 del Aeropuerto Internacional de San Diego y supervisó el proyecto total en conjunto con Turner-PLC-Flatiron en 471 MM con una inversión de EUA\$1.25 billones. Rafael cuenta con una PKE-MBA por Pepperdine Graziadio School of Business and Management.

Marcos Pérez

Marco tiene más de 25 años de experiencia en dirección de construcción tanto en México como en el extranjero de proyectos comerciales, industriales, activos hoteleros y residenciales de Alta Gama (High End), en donde ha estado fuertemente involucrado desde la gestión de proyectos, integración de presupuestos, análisis de costos, control presupuestal, acuerdos legales, negociación con subcontratistas y autoridades, control de avance y control de calidad de obra. Como Director de Construcción Asociado en México en Constructora Malver, lidera un equipo de 35 profesionales en la construcción de 30 residencias High End en San José del Cabo BCS, y realiza obras en 2 de los desarrollos residenciales más importantes de SJC, Villas del Mar y El Dorado Golf and Beach Club, con una inversión de EUA\$50 millones dirigiendo a 750 elementos de diferentes especialidades. Dentro de su experiencia esta la colaboración como Director de Proyecto de la construcción del Palacio Real Riyadh, para el Príncipe Mohammed Bin Faisal Bin Bander Bin Abdul Azziz en Arabia Saudita, en donde dirige toda la obra gris y acabados del Palacio con una inversión de más de EUA\$20 millones y teniendo a su cargo un equipo de 120 elementos de diferentes especialidades, logrando terminar la obra en tiempos, reduciendo costos y con la más alta satisfacción del cliente.

Rodrigo Arriaga

Rodrigo tiene más de 20 años de experiencia trabajando para empresas nacionales y transnacionales en los sectores petroleros, de construcción, bancarios y de tecnología de la información y cuenta con experiencia de administración de distintos proyectos utilizando la metodología de los estándares PMI tales como PMBoK y las mejores prácticas del US Construction Industry Institute. Rodrigo Arriaga actualmente es el director del proyecto STin y es Ingeniero Civil por el Instituto Tecnológico y cuenta con una maestría en administración de empresas (MBA) de The University of Salford y una maestría en administración de proyectos de Universitat de Barcelona.

A continuación se presenta un resumen de la estructura organizacional de los principales miembros del equipo de RLH:



Contraprestaciones

Durante el año 2015, los consejeros actuales, principales funcionarios actuales y personas relacionadas de la Emisora no recibieron contraprestación alguna por parte de la Emisora. Durante 2016, dichas contraprestaciones, de manera acumulada, ascendieron a \$1.4 millones.

Compensación Anual, Plan de Incentivos de Largo Plazo y Terminación

1. Gastos de Estructura de la Sociedad:

La Compensación Anual a ser repartida, en concepto de sueldo y bono anual, entre todos los miembros del Comité Ejecutivo y los empleados y directores de la Sociedad, sin incluir los empleados asignados a la Oficina de Desarrollo de Proyectos de RLH, tal y como se define más adelante, (los “Empleados”), así como los Gastos Recurrentes (que se definen a continuación) de la Sociedad, estará limitada a la cantidad que resulte de la suma de lo siguiente:

(A) la cantidad que resulte de aplicar el Porcentaje sobre el Capital Invertido (según dicho término se define a continuación) que corresponda conforme a la tabla siguiente, al monto de “capital invertido”, el cual se determinará mediante la suma de (a) el producto de multiplicar (I) el número total de acciones representativas de capital social de la Sociedad antes de la Oferta Pública Inicial, es decir 40,875,901 acciones, multiplicadas, por (II) el precio de colocación por acción en la Oferta Pública Inicial, es decir \$15.15 (quince Pesos 15/100 M.N.), más las cantidades invertidas de (b) el monto de las aportaciones de capital (incluyendo aumentos de capital social y primas de emisión) que la Sociedad obtuvo a través de (i) la Oferta Pública Inicial por importe de \$451,000,001, (ii) la aportación de capital realizada por Actur el 27 de junio 2016 por valor de \$330,382,391, (iii) la oferta pública subsecuente de acciones realizada el 18 de julio 2016 por un importe de \$1,338,430,889, (iv) la aportación de capital realizada por Actur el 15 de noviembre 2016 por importe de \$465,324,672, (v) la ampliación de capital del mes de noviembre 2016 por un importe de \$2,984,101,223 liquidada en parte el 7 de diciembre 2016 por \$67,682,994 y en otra parte el 14 de diciembre 2016 por \$2,916,418,229, (vi) el monto total de la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto; y (vii) el monto total de las ofertas públicas o ampliaciones de capital subsecuentes, en su caso, menos, (c) cualquier distribución de recursos a los accionistas de la Sociedad que provenga exclusivamente de la venta de un activo; más

(B) (a) la cantidad que resulte de aplicar el Porcentaje sobre el Capital No Invertido (según dicho término se define a continuación) que corresponda conforme a la tabla siguiente, al monto de las aportaciones al capital (incluyendo aumentos de capital social y primas de emisión) que la Sociedad obtuvo según se refiere en el apartado (A) anterior y *que no se haya invertido*, menos (b) cualquier distribución de capital que la Sociedad realice en favor de algún accionista, realizada a partir de los recursos que éstos hayan aportado por motivo de la Oferta Pública Inicial, la oferta de julio 2016, la ampliación de capital de noviembre 2016, la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto y subsecuentes colocaciones de acciones representativas del capital social de la Sociedad y que *no se hayan invertido*, calculado de forma diaria para cada uno de los periodos.

A estos efectos se computará el capital como invertido a partir del momento en que se haya efectivamente invertido, salvo en el caso de activos en desarrollo, en cuyo caso se computará como capital invertido (i) el capital invertido de cara a la adquisición de la tierra y mejoras asociadas para dichos proyectos de desarrollo a contar desde el momento en que se adquiera la tierra y (ii) el capital a invertir aprobado por el Consejo de Administración en el correspondiente desarrollo a razón de una doceava parte por mes a contar desde el último día del mes en que el Consejo de Administración adoptó tal resolución. Así en el caso del Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin, se computará el capital destinado a ese desarrollo como invertido a razón de un doceavo por mes a ser contado desde el 31 de julio de 2016 en caso del Hotel O&OM y del último día del mes en que se asigne el importe destinado al desarrollo por el Consejo de Administración, en el caso del Hotel Rosewood Mandarin.

Los porcentajes que se aplicarán para determinar el monto de Compensación Anual a que se refieren los párrafos anteriores dependerán del monto de aportaciones efectivamente invertidas por la Sociedad (el “Porcentaje sobre el Capital Invertido”) y del monto de las aportaciones recibidas que no hubieren sido invertidas por la Sociedad (el “Porcentaje sobre el Capital No Invertido”) como se señala a continuación:

	Monto de Aportaciones al Capital (incluyendo primas)	Capital Invertido % aplicable a la determinación de la CA	Capital No Invertido % aplicable a la determinación de la CA
1.	De \$0 a \$5,700:	1.5%	0.75%
2.	De más de \$5,700 a \$9,500:	1.25%	0.65%
3.	De más de \$9,500:	1.0%	0.55%
*Montos en millones de Pesos.			

De manera ilustrativa, en caso que la Sociedad hubiere recibido un total de \$8,000 millones de Pesos, de los cuales únicamente tuviera invertidos \$5,000 millones de Pesos, el monto de la Compensación Anual se determinaría como sigue: **(x)** a los \$5,000 millones de Pesos invertidos, le aplicaría el 1.5%, **(y)** a \$700 millones de Pesos le aplicaría el 0.75%, y **(z)** a los \$2,300 millones de Pesos restantes le aplicaría el 0.65%.

Los Gastos Recurrentes de la Sociedad incluirán, de manera exhaustiva y limitativa, los siguientes costos y gastos:

- i. Gastos de oficina de la Sociedad; y
- ii. Gastos de contabilidad de la Sociedad

Asimismo, para efectos de aclaración, la Compensación Anual y Gastos Recurrentes descritos en el párrafo anterior excluyen, los costos y gastos que, de manera enunciativa, se señalan a continuación:

- i. Compensaciones de los miembros independientes del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad incluyendo los correspondientes al Secretario del Consejo, del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y del Comité Ejecutivo, en su caso.
- ii. Remuneración de los miembros patrimoniales del Consejo de Administración, en su caso,
- iii. Gastos de auditoría de la Sociedad y sus filiales.
- iv. Honorarios y gastos de asesores legales, fiscales, estratégicos, contables y tecnológicos de la Sociedad.
- v. Honorarios y gastos de valuadores.
- vi. Gastos por finiquitos y terminaciones laborales.
- vii. Seguros de responsabilidad civil y para directores y funcionarios a ser contratados por la Sociedad, así como cualesquiera otros seguros.
- viii. Viajes y desplazamiento de los miembros del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, del Comité Ejecutivo y del equipo de la Sociedad, así como asistencia a foros, ferias y gastos por relaciones públicas.
- ix. Gastos relacionados con la CNBV y BMV
- x. Honorarios y gastos de desarrollo contratados a terceros
- xi. La remuneración (fija y variable) y gastos asociados a los Empleados asignados a la Oficina de Desarrollo de Proyectos de RLH. Se asignarán a dicha oficina, únicamente aquellos empleados que estén directa y exclusivamente dedicados al desarrollo, obtención de permisos, supervisión, administración y construcción de los proyectos y cuyas funciones se decida no externalizar y que forman parte de cualquier modo de los costes de desarrollo de todo proyecto. Cualquier contratación asignada a la Oficina de Desarrollo de Proyectos de RLH deberá ser aprobada o ratificada por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Una vez pagados los sueldos de los Empleados, la remuneración de los miembros del Comité Ejecutivo y los Gastos Recurrentes del periodo correspondiente, la Sociedad calculará, de manera semestral, el monto remanente (el "Monto Remanente") conforme al límite descrito en el primer párrafo de esta sección y calculado proporcionalmente por el periodo efectivamente transcurrido, cuyo cálculo será verificado por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. El Monto Remanente será utilizado discrecionalmente por el Comité Ejecutivo para el pago del bono semestral o anual para cada uno de los Empleados y miembros del Comité Ejecutivo.

El primer día hábil de cada año, la Sociedad estimará el importe de la Compensación Anual, convirtiendo y custodiando la cantidad resultante a dólares americanos al tipo de cambio publicado por el Banco de México

correspondiente a ese momento. Por tanto, al realizarse el cálculo de la Compensación Anual, este se realizará en pesos mexicanos y se convertirá a dólares americanos al tipo de cambio obtenido en la mencionada conversión o bien, en caso de no haberse realizado compra específica de dólares americanos al disponer la Sociedad de antemano de suficientes dólares americanos, se utilizará el tipo de cambio medio entre el pesos y dólares americanos de los primeros quince días del año objeto del cálculo de la Compensación Anual.

2. Plan de Incentivos de Largo Plazo:

Los miembros del Comité Ejecutivo y ciertos directores y empleados designados discrecionalmente por, o que de tiempo en tiempo designe, el Comité Ejecutivo de la Sociedad (en lo sucesivo, los mencionados directores y empleados, conjuntamente los “Beneficiarios”) y los Beneficiarios y los miembros del Comité Ejecutivo, conjuntamente los “Beneficiarios”) gozarán de un plan de incentivos de largo plazo (en lo sucesivo, el “Plan de Incentivo a Largo Plazo”) equivalente al 15% (quince por ciento) del total de las Utilidades Distribuidas de la Sociedad. Para efectos del presente párrafo, el término “Utilidades Distribuidas” significa el total de los flujos distribuidos a los accionistas de la Sociedad por cualquier concepto y por cualquier medio menos el monto total de su inversión. Dicho Plan de Incentivos de Largo Plazo estará sujeto a que los accionistas de la Sociedad hayan recibido, a través de distribuciones, (i) un monto equivalente al monto total invertido (en lo sucesivo, la “Distribución Inicial”) más (ii) distribuciones adicionales de tal forma que su retorno de capital sea de 10% (diez por ciento) anualmente compuesto en Pesos (en lo sucesivo, el “Retorno Mínimo”). El Retorno Mínimo se calculará a partir del momento en que los fondos recaudados se hayan invertido según lo establecido en el numeral 1 (A) y (B) relativo a los Gastos de Estructura de la Sociedad.

El Comité Ejecutivo decidirá, a su entera discreción en todo momento la manera en la que se repartirá el importe total del Plan de Incentivo a Largo Plazo entre los Beneficiarios, pudiendo asignar a cada uno de los Beneficiarios una porción de éste. A efectos de incentivar la permanencia de los Beneficiarios como empleados o asesores de la Sociedad, cada uno de los Beneficiarios tendrá derecho a recibir su parte proporcional del Plan de Incentivo a Largo Plazo con base en un programa de devengo (en lo sucesivo, el “Programa de Vesting”) aprobado por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad.

En caso que los Beneficiarios terminen su relación con la Emisora como consecuencia de cualquiera de los siguientes supuestos, serán considerados como “Good Leavers”:

- a) Muerte.
- b) Incapacidad permanente total.
- c) Jubilación a la edad ordinaria establecida en la legislación laboral y de seguridad social.
- d) Por voluntad de la Emisora, sin justa causa, es decir, sin cumplir con los requisitos y condiciones señaladas en el artículo 47 de la Ley Federal del Trabajo, previa emisión del laudo definitivo y no apelable por parte del tribunal laboral correspondiente, en el caso que el Beneficiario tenga una relación laboral con la Emisora, o sin causa justificada de conformidad con el contrato mercantil celebrado con el correspondiente Beneficiario.
- e) Por voluntad del Beneficiario, como consecuencia de un incumplimiento grave y culpable de las obligaciones de la Emisora en términos de lo dispuesto por el artículo 51 de la Ley Federal del Trabajo, previa emisión del laudo definitivo y no apelable por parte del tribunal laboral correspondiente o de la sociedad con que la Emisora ostente el contrato en relación con el Beneficiario correspondiente, en caso de incumplimiento grave de la sociedad de sus obligaciones al amparo de dicho contrato.

En caso de terminación de la relación entre los Beneficiarios y la Emisora por causas distintas a las señaladas en los incisos a) a e) anteriores, los Beneficiarios serán considerados como “Bad Leavers”.

En caso de salida de algún Beneficiario como *Bad Leaver* antes de haber devengado la totalidad de su derecho al Plan de Incentivo a Largo Plazo y, en el caso de los Beneficiarios, en caso de salida como *Good Leaver*, la parte del Plan de Incentivo a Largo Plazo que no haya devengado ese Beneficiario, en virtud de sus respectivos contratos con la Emisora, se distribuirá por el Comité Ejecutivo entre los Beneficiarios o futuros beneficiarios.

El Beneficiario que deje de prestar sus servicios de forma voluntaria a la Sociedad como *Bad Leaver* cobrará la parte devengada del Plan de Incentivo a Largo Plazo establecida según el Programa de Vesting cuando los demás Beneficiarios lo cobren, siempre que no compita con la Sociedad en los seis meses siguientes a la fecha de su salida, en cuyo caso perderá su derecho al Plan de Incentivos a Largo Plazo. Cualquier cambio al Plan de Incentivos a Largo Plazo requerirá aprobación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad. El Plan de Incentivo de Largo Plazo será calculado según la siguiente cascada de pagos (en lo sucesivo, la “Cascada de Pagos”) y será pagado en efectivo o bien en acciones representativas del capital social de la Sociedad si se fuera a calcular el Plan de Incentivo de Largo Plazo en base a NAV, según se describe más adelante:

Primero.- Distribución Inicial. El 100% de los flujos disponibles para su distribución a los accionistas (los “Flujos”) será distribuido a los accionistas de la Sociedad hasta que el monto acumulado distribuido a éstos sea igual al monto total invertido.

Segundo.- Distribuciones de Retorno Mínimo. El 100% de los Flujos será distribuido a los accionistas de la Sociedad hasta que el monto acumulado distribuido a éstos sea suficiente para proporcionar a los accionistas de la Sociedad el Retorno Mínimo (es decir, una tasa interna de retorno anual compuesto del 10% (diez por ciento) en Pesos, sobre el monto total invertido contado desde la fecha en que dicho monto sea invertido en alguno de los usos autorizados por la Sociedad).

Tercero.- Distribución de Recuperación. Una vez pagadas las cantidades descritas en los puntos Primero y Segundo anteriores, los Flujos remanentes se distribuirán 50% para los accionistas de la Sociedad y una cantidad equivalente al 50% para los Beneficiarios, únicamente hasta que los Beneficiarios reciban el equivalente del 15% (quince por ciento) del total de las Utilidades Distribuidas.

Cuarto.- Remanente. Los Flujos remanentes serán distribuidos de la siguiente forma: 85% (ochenta y cinco por ciento) para los accionistas de la Sociedad y una cantidad equivalente al 15% (quince por ciento) de los Flujos para los Beneficiarios.

Los montos señalados en la cascada anterior se incluyen únicamente como referencia para los cálculos a ser realizados para el pago de las contraprestaciones a los Beneficiarios.

En ningún caso, los Beneficiarios recibirán más del 15% (quince por ciento) del total de las Utilidades Distribuidas. Asimismo, los Beneficiarios cobrarán el Plan de Incentivos de Largo Plazo a partir de la fecha en la que la Sociedad haya pagado el Retorno Mínimo.

En caso de cumplirse el séptimo aniversario de la fecha de liquidación de la Oferta Pública Inicial, esto es el 6 de noviembre de 2022, y en caso de que no se hayan vendido la totalidad de los activos de la Sociedad, el Plan de Incentivos de Largo Plazo se calculará y se pagará en acciones considerando los Flujos procedentes de las distribuciones de capital intermedios realizadas a esa fecha y considerando, según la cascada de pagos señalada anteriormente, lo que los Beneficiarios hubieran cobrado como Plan de Incentivo de Largo Plazo si los activos de la Sociedad no vendidos a esa fecha se hubieran vendido a su NAV más reciente menos los costos de venta generados y la cantidad resultante junto con el resto de activos de la Sociedad se distribuyesen como utilidades. El porcentaje sobre NAV por concepto de costos de venta a restarse del NAV en este cálculo dependerá del monto de NAV y variará de la siguiente manera:

1. Si el NAV es menor a EUA\$100 millones, 1.0%;
2. Si el NAV está entre EUA\$100 millones y EUA\$200 millones, 0.75%; y
3. Si el NAV es mayor a EUA\$200 millones, 0.5%.

Bajo este escenario el pago del Plan de Incentivo de Largo Plazo se realizaría a través de la emisión de nuevas acciones representativas del capital social de la Sociedad a favor de los Beneficiarios. El número de acciones que se emitirían sería equivalente al resultado de dividir: (i) el importe total del Plan de Incentivo a Largo Plazo según se derivaría del párrafo anterior, entre (ii) el NAV por Acción, siendo el NAV por acción equivalente al NAV más reciente de los activos de la Sociedad dividido entre el número de acciones emitidas hasta la fecha.

En caso de ofertas públicas subsecuentes de acciones representativas del capital social de la Sociedad, el Plan de Incentivos de Largo Plazo se calculará utilizando el mismo mecanismo aquí descrito. En virtud de lo anterior, y a manera de ejemplo, si se realizan ofertas subsecuentes de acciones representativas del capital social de la Sociedad, los Beneficiarios cobrarían el Plan de Incentivos de Largo Plazo hasta que los accionistas reciban la Distribución Inicial más el Retorno Mínimo. Para efectos del Retorno Mínimo que se utilice para el cálculo del Plan de Incentivos de Largo Plazo, se considerará el total de activos, en efectivo o especie, distribuidos a los accionistas de la Sociedad.

Para efectos del cálculo del Plan de Incentivo de Largo Plazo se considerará el capital como invertido en el momento que corresponda según lo establecido en el numeral 1 (A) y (B) relativo a los Gastos de Estructura de la Sociedad. “Gastos de Estructura de la Sociedad” anterior para el cálculo de la Compensación Anual.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias será el órgano encargado de revisar el cálculo del Plan de Incentivos de Largo Plazo.

3. Compensación por finiquito y terminación de relación laboral:

En caso de terminación anticipada sin causa como *Good Leaver* de la relación laboral o profesional, directa o indirecta, entre la Sociedad y cualquiera de los miembros del Comité Ejecutivo o la sociedad a través de la que presten estos servicios, éstos (o la correspondiente sociedad) tendrán derecho a recibir, en lo individual, una indemnización en efectivo equivalente a 4 años de su parte de Compensación Anual de los últimos 12 meses descrita en el numeral 1 anterior incluyendo el componente fijo de su remuneración más el bono semestral o anual y la liquidación en acciones recibida hasta la fecha de terminación. En tal caso, se devengará asimismo el 100% del Plan de Incentivos de Largo Plazo que le corresponda al miembro del Comité Ejecutivo y se calculará y pagará según el caso, (i) como hubiese correspondido y cuando hubiese correspondido de no haberse producido la terminación anticipada, o (ii) en el momento de la terminación, calculado de la misma forma que se prevé en el numeral 2 en caso de liquidación del Plan de Incentivo de Largo Plazo en el séptimo año desde la fecha de liquidación de la Oferta Pública Inicial o de acuerdo a la valoración que se hubiese dado a la Emisora en la última transacción relevante.

Salvo por las contraprestaciones descritas anteriormente, la Sociedad no cuenta con otros planes de pensión, retiro o similares para consejeros, equipo, principales funcionarios, equipo de la Sociedad y personas relacionadas. Asimismo, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, de los Comités de la Sociedad, los principales funcionarios, o el equipo de la Sociedad de la Sociedad recibirá contraprestación alguna por la liquidación de la Oferta Pública, o subsecuentes ofertas públicas o aumentos de capital, por la aportación del Terreno Rosewood Mandarin, ni por el desarrollo del Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin o cualquier otro hotel, ni tampoco por la adquisición de nuevos activos.

Según se describe en el rubro de “gastos y cuentas por pagar” del balance de los Estados Financieros Consolidados Auditados, al 31 de diciembre de 2016 la Emisora tenía provisionado un monto equivalente al monto remanente de la compensación anual del 2016 pendiente de pago.

Principales accionistas

La siguiente tabla contiene información relativa a la tenencia de acciones representativas de nuestro capital social al 31 de diciembre de 2016 (1) antes de la consumación de la Oferta Pública, y (2) ajustada para reflejar las Acciones suscritas y pagadas en la Oferta Pública, en ambos casos, respecto de los accionistas que se indican a continuación:

Estructura de capital suscrito antes y después de la Oferta Pública						
	Antes de la Oferta Pública		Después de la Oferta Pública			
	Serie "A"	%	Serie "A"	%	Serie "A"	%
			Sin el ejercicio de la Opción de Sobreasignación		Con el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación	
Accionista						
Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V.	105,176,292	26.17%	116,617,781	21.32%	117,082,542	21.18%
Público Inversionista	296,746,202	73.83%	430,304,713	78.68%	435,729,952	78.82%
Total	401,922,494	100%	546,922,494	100%	552,812,494	100%

Esta estructura de capital contempla únicamente el capital social efectivamente suscrito y pagado después de la Oferta Pública.

Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V., accionista con una participación del 21.32% en RLH (sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación), es una sociedad tenedora de acciones quien, a través de sus subsidiarias, desarrolla proyectos inmobiliarios, turísticos y hoteleros en las ciudades de Jalisco, Nayarit y la Ciudad de México.

A la fecha no hay compromisos que impliquen el cambio de control de la Emisora.

Hasta donde es del conocimiento de la Emisora y con base en la información anterior, ninguna persona ejerce control, influencia significativa o poder de mando (según dichos conceptos se definen en la LMV) en RLH, salvo por Actur, quien a esta fecha es el accionista de control de la Emisora y después de la Oferta Pública continuará teniendo influencia significativa en la Emisora.

Asimismo, debido a que Vertex no optó por la “opción de convertir” descrita en los estatutos sociales de Inalmex y mantuvo su participación como accionista preferente en Inalmex como propietario de acciones Clase “II”, no participa en el capital social de la Emisora. De igual forma, debido a que Vertex no ejerció su derecho de convertir sus acciones preferentes representativas del capital social de Inalmex en acciones ordinarias representativas del capital social de la Emisora, la Emisora tiene derecho de adquirir de Vertex, a partir del 15 de mayo de 2017, la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex que sean propiedad de Vertex. El precio de adquisición será calculado de tal forma que la tasa interna de retorno (calculada considerando para dicho cálculo cualesquiera pagos recibidos por Vertex derivados de su inversión en Inalmex incluyendo, sin limitar, pagos por repartos de dividendos de Inalmex, refinanciamientos de la deuda de Inalmex y disminuciones del capital social de Inalmex) de Vertex sea del 16% calculado del 15 de mayo de 2013 a la fecha de adquisición. Asimismo, para efectos del cálculo del precio, se deberá considerar cualquier aportación realizada por Vertex al capital social de Inalmex y cualquier dividendo que se haya capitalizado a favor de Vertex o que esté pendiente pago. El pago del precio se deberá realizar en efectivo en fondos inmediatamente disponibles.

Estatutos sociales y otros convenios

A continuación se presenta una descripción de nuestro capital social y un resumen de algunas de las disposiciones de nuestros estatutos sociales. La descripción resume ciertas disposiciones fundamentales de los estatutos sociales de la Emisor, los que fueron modificados y reformados el 21 de abril de 2017 con el fin de adoptar ciertas disposiciones de la LMV aplicables a las sociedades anónimas bursátiles. Esta descripción no pretende ser completa y está calificada en su integridad por referencia a nuestros estatutos sociales y a la legislación mexicana.

Descripción general

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida conforme a las leyes de México. Somos una controladora de acciones. Una copia de nuestros estatutos sociales ha sido presentada ante la CNBV y ante la BMV y dicha copia se encuentra disponible para consulta en las siguientes páginas de Internet: www.gob.mx/cnbv, www.bmv.com.mx, y www.rlhproperties.mx. Nuestra dirección es la siguiente: Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México.

Capital Social

En virtud de que somos una sociedad anónima bursátil de capital variable, nuestro capital social debe estar integrado por una parte fija y puede integrarse por una parte variable. A la fecha del presente Prospecto, sin considerar las Acciones materia de la Oferta Pública, tenemos en circulación 401,922,494 acciones Serie “A”, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija de nuestro capital social suscritas y pagadas y no hay acciones emitidas de otras series.

Nuestras acciones pueden emitirse a favor de, pagarse por y ser propiedad de inversionistas mexicanos o extranjeros, sujeto a restricciones de ley. Nuestros estatutos sociales nos permiten emitir series adicionales de acciones de nuestro capital social con derechos de voto limitado, restringido o sin derecho de voto.

Derechos de Voto y Asambleas de Accionistas

Conforme al Artículo 54 de la LMV, previa autorización de la CNBV, la Emisora podrá emitir acciones sin derecho a voto, al igual que con la limitante de otros derechos corporativos, así como acciones de voto restringido distintas o conforme a lo que prevén los Artículos 112 y 113 de la LGSM. Al momento de emisión de acciones sin derecho de voto o de voto limitado o restringido, la asamblea general de accionistas que acuerde su emisión determinará los derechos que les correspondan. En su caso, las acciones que se emitan al amparo de este párrafo, serán de una serie distinta a las demás acciones que representen el capital de la Sociedad.

De conformidad con nuestros estatutos vigentes, podemos celebrar dos tipos de Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias. Las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas son aquellas convocadas para discutir cualquier asunto que no esté reservado a las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas. Las Asambleas Generales Ordinarias, que deberán reunirse por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la terminación de cada ejercicio social y serán aquéllas que tengan por objeto (i) aprobar los estados financieros del ejercicio anterior; (ii) discutir y aprobar los informes anuales del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como determinar la forma en que se aplicarán las utilidades del ejercicio (incluyendo, en su caso, el pago de dividendos); (iii) elegir a los miembros del Consejo de Administración; (iv) designar al presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias; (v) aprobar cualquier aumento o reducción del capital variable y la emisión de las acciones correspondientes; (vi) aprobar el reporte anual del Director General junto con el reporte del Consejo de Administración y la opinión del Consejo de Administración; (vii) determinar el importe máximo que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias; y (viii) aprobar cualquier transacción que represente el 20% o más de nuestros activos consolidados durante un ejercicio social.

Las Asambleas Extraordinarias, mismas que podrán reunirse en cualquier momento, serán aquéllas que tengan por objeto (i) la prórroga de la duración de la Compañía, o su disolución; (ii) el aumento o la disminución de la parte fija de nuestro capital social y la emisión de las acciones correspondientes; (iii) la emisión de acciones para

llevar a cabo una oferta pública; (iv) cualquier modificación en nuestro objeto social o nacionalidad; (v) la fusión o transformación en cualquier otro tipo de sociedad; (vi) la emisión de acciones preferentes; (vii) la amortización de acciones con utilidades retenidas; (viii) la reforma de nuestros estatutos sociales incluyendo modificaciones a las cláusulas de cambio de control; (ix) cualquier otro asunto descrito en la legislación aplicable o en nuestros estatutos sociales; (x) la cancelación de la inscripción de acciones en el Registro Nacional de Valores; y (xi) las convocadas para los demás asuntos para los que la legislación aplicable y/o los estatutos sociales de la Emisora requieran un quórum especial.

Las Asambleas de Accionistas serán convocadas en cualquier momento por nuestro Consejo de Administración, por el Presidente de nuestro Consejo de Administración o por nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como por el 25% de nuestros Consejeros, por el Secretario de nuestro Consejo de Administración o por la autoridad judicial, en su caso. Nuestros accionistas propietarios de acciones con derecho a voto, por cada 10% del capital social, incluso en forma limitada o restringida, podrán solicitar al presidente del Consejo de Administración o del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en cualquier momento, que se convoque a una Asamblea General de Accionistas. Cualquier accionista tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el Artículo 185 de la LGSM. Si no se hiciere la convocatoria dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Emisora, lo hará a petición de cualquiera de los interesados en términos de la legislación aplicable.

La convocatoria para las Asambleas se hará por medio de la publicación de un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, siempre con una anticipación de al menos 15 (quince) días naturales a la fecha señalada para la Asamblea. La convocatoria correspondiente deberá (i) contener la Orden del Día, (ii) contener la fecha, lugar y hora, en que deba celebrarse, y (iii) estar suscrita por la persona o personas que la hagan en el concepto de que si las hiciere el Consejo de Administración, bastará con el nombre del Secretario de dicho órgano o del delegado que a tal efecto hubiere designado el Consejo de Administración para tal propósito. La información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos establecidos en la Orden del Día estarán disponibles para los accionistas (en las oficinas de la Emisora), desde el momento en que se publique la convocatoria correspondiente en las oficinas de la Emisora, de forma inmediata y gratuita, la información y los documentos disponibles relacionados con cada uno de los puntos establecidos en la orden del día.

Quórum y Votaciones

Para que una Asamblea General Ordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, al menos, el 50% de nuestro capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, la Asamblea General Ordinaria se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de acciones representadas de nuestro capital social.

Para que las resoluciones de la Asamblea General Ordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre, por lo menos, por la mayoría de los votos presentes.

Para que una Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, por lo menos, el 75% de nuestro capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, para que la Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada, deberá estar representado, por lo menos, el 50% de nuestro capital social.

Para que las resoluciones de la Asamblea General Extraordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre por el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, el 50% de nuestro capital social.

Los accionistas propietarios de acciones con derecho a voto (incluso limitado o restringido), que representen en lo individual o en conjunto cuando menos cada 10% del capital social (de manera individual o conjunta), podrán solicitar que se aplaze la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Los titulares en lo individual o en conjunto de cuando menos el 20% del capital social con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas generales, respecto de las cuales tengan derecho

de voto, siempre que se satisfagan los requisitos del Artículo 201 de la LGSM, en términos del Artículo 51 de la LMV.

Los titulares de acciones que representen en lo individual o en conjunto el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que se causen, en términos del Artículo 38 fracción II de la LMV, siempre que se satisfagan los requisitos establecidos en el Artículo 163 de la LGSM. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en cinco años.

Será materia de aprobación en asamblea general extraordinaria de accionistas los siguientes temas, requiriendo en todo momento el voto favorable del 75% o más de las acciones representativas del capital social de la Emissora:

- a) la venta de (i) cualquier activo hotelero del que se propietario la Sociedad (directa o indirectamente a través de sus subsidiarias o afiliadas), o (ii) las acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o similares respecto de las subsidiarias, afiliadas y/o vehículos a través de los cuales la Sociedad sea propietaria de activos hoteleros, cuando dichas ventas se realicen por debajo del monto del avalúo (a) realizado para llevar a cabo la oferta pública inicial de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, o (b) al cual fueron adquiridos originalmente el o los activos de que se trate.
- b) Realizar ofertas públicas subsecuentes de acciones representativas del capital social de la Sociedad a un precio de colocación menor al de la oferta pública inicial de acciones representativas del capital social de la Sociedad.

Dividendos y distribuciones

No se podrán decretar distribuciones de utilidades sin que previamente la Asamblea General de Accionistas apruebe los estados financieros que las arrojen y después de deducidas las cantidades que corresponden a (i) el impuesto sobre la renta, (ii) la participación de los trabajadores en las utilidades, (iii) la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores y (iv) un 5% para formar la reserva legal hasta que ésta ascienda al 20% de nuestro capital social.

Asimismo, respecto de las utilidades decretadas:

1. Se separará la cantidad que acuerde la Asamblea General de Accionistas para la formación de uno o varios fondos de previsión, reinversión, amortización o de reservas, incluyendo las cantidades que sean aplicadas a la creación o incremento del monto para adquisición de acciones propias a que se refiere el Artículo 56 de la LMV.
2. El resto se aplicará en la forma que resuelva la Asamblea Ordinaria de Accionistas, con base en la recomendación del Consejo de Administración. En todo caso, en la sesión que celebre el Consejo de Administración al respecto, decretará y pagará dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Sociedad y subsidiarias, así como distribuirá la mayor parte del flujo de caja libre consolidado generado por la Sociedad y sus subsidiarias a través de cualquier mecanismo posible conforme a la legislación aplicable, tales como distribución de reservas, en su caso, y recompra de acciones.

Los pagos de dividendos serán llevados a cabo en los días hábiles y lugares que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas o bien el Consejo de Administración si dicho órgano fue facultado para ello por la Asamblea de Accionistas. El pago de dividendos será notificado mediante avisos publicados en un diario de amplia circulación en nuestro domicilio social.

Todos aquellos dividendos que no sean cobrados dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos en favor de nosotros.

Nombramiento de Consejeros

La designación o elección de los miembros del Consejo de Administración será hecha por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas por mayoría simple de votos. El Consejo de Administración se integrará por un número mínimo de 5 consejeros y un número máximo de 21 consejeros, de los cuales cuando menos el 25% deberán ser independientes, según lo califique la propia Asamblea que los designe o ratifique, en términos de la LMV. La Asamblea podrá designar por cada consejero propietario, a su respectivo suplente. Lo anterior, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener ese mismo carácter.

Los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto representen cuando menos cada 10% del capital social de la Emisora, tendrán derecho a designar en Asamblea General de Accionistas a un miembro Propietario del Consejo de Administración y, en su caso, a su respectivo Suplente, así como de revocar el nombramiento del Propietario o Suplente que previamente haya efectuado. Dichos Consejeros sólo podrán ser revocados por los demás accionistas, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás Consejeros. Asimismo, lo anterior será válido a menos que la remoción obedezca a una causa justificada de acuerdo a lo establecido en la LMV.

Los Consejeros serán elegidos por un período que concluirá cuando se reúna una nueva asamblea general ordinaria que acuerde sobre los nuevos nombramientos y que deberá celebrarse a más tardar el 30 de abril del año siguiente a su nombramiento y continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de 30 días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando este no tome posesión de su cargo.

Facultades del Consejo de Administración

La administración de la Compañía está conferida al Consejo de Administración y al Director General. El Consejo de Administración establece los lineamientos y estrategia general para la conducción de nuestro negocio y supervisa el cumplimiento de los mismos.

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, el Consejo de Administración tendrá las siguientes facultades:

- I. Establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Emisora y personas morales que ésta controle.
- II. Vigilar la gestión y conducción de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Emisora, así como el desempeño de los directivos relevantes.
- III. Aprobar, con la previa opinión del comité que sea competente:
 - a) Las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, por parte de personas relacionadas.
 - b) Las operaciones, cada una en lo individual, con personas relacionadas, que pretenda celebrar la Emisora o las personas morales que ésta controle.
 - c) Las operaciones que se ejecuten, ya sea simultánea o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan llevarse a cabo por la Emisora o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera de los supuestos siguientes: (i) la adquisición o enajenación de bienes con valor igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Emisora; (ii) el otorgamiento de garantías o la asunción

de pasivos por un monto total igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Emisora. Quedan exceptuadas las inversiones en valores de deuda o en instrumentos bancarios, siempre que se realicen conforme a las políticas que al efecto apruebe el propio Consejo.

- d) El nombramiento, elección y, en su caso, destitución del Director General de la Emisora y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes.
- e) Las políticas para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas.
- f) Las dispensas para que un Consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Emisora o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa. Las dispensas por transacciones cuyo importe sea menor al mencionado en el inciso c) anterior, podrán delegarse en alguno de los comités de la Emisora encargado de las funciones en materia de Auditoría o Prácticas Societarias.
- g) Los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de la Emisora y de las personas morales que ésta controle.
- h) Las políticas contables de la Emisora, ajustándose a los lineamientos que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera.
- i) Los estados financieros de la Emisora.
- j) La contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa. Cuando las determinaciones del Consejo de Administración no sean acordes con las opiniones que le proporcione el Comité correspondiente, el citado Comité deberá instruir al Director General revelar tal circunstancia al público inversionista, a través de la bolsa de valores en que coticen las acciones de la Emisora o los títulos de crédito que las representen, ajustándose a los términos y condiciones que dicha bolsa establezca en su reglamento interior.

IV. Presentar a la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social:

- a) Los informes a que se refiere el artículo 43 (cuarenta y tres) de la LMV.
- b) El informe que el Director General elabore conforme a lo señalado en el artículo 44 (cuarenta y cuatro), fracción XI de la LMV, acompañado del dictamen del auditor externo.
- c) La opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del informe del Director General a que se refiere el inciso anterior.
- d) El informe a que se refiere el artículo 172 (ciento setenta y dos), inciso b) de la LGSM en el que se contengan las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera.
- e) El informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido.

- V. Dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Emisora y personas morales que ésta controle, identificados con base en la información presentada por los Comités, el Director General y la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como a los sistemas de contabilidad, control interno y auditoría interna, registro, archivo o información, de éstas y aquélla, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité que ejerza las funciones en materia de Auditoría.

- VI. Aprobar las políticas de información y comunicación con los Accionistas y el mercado, así como con los Consejeros y directivos relevantes, para dar cumplimiento a lo previsto en la LMV.
- VII. Determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas correspondientes.
- VIII. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Director General en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio.
- IX. Ordenar al Director General la revelación al público de los eventos relevantes de que tenga conocimiento. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación del Director General a que hace referencia el artículo 44 (cuarenta y cuatro), fracción V de la LMV.
- X. Autorizar cualquiera de las siguientes operaciones:
 - 1. Financiamientos cuyo monto y/o el valor de las garantías sea superior al equivalente en pesos de EUA\$5'000,000.00 (cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), sea que dichos financiamiento se otorguen u obtengan en una o más operaciones, de manera simultánea o sucesiva y que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan otorgarse u obtenerse por la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social.
 - 2. Sujeto a las disposiciones y requerimientos establecidos en la Ley del mercado de Valores y de estos estatutos, la facultad para determinar llevar a cabo inversiones y/o adquisiciones de acciones, participaciones sociales, derechos (incluyendo de fideicomitente y/o fideicomisario) o directamente en activos distintos a participaciones en el capital o sociales y valores emitidos por sociedades y/o vehículos en los que invierta, haya invertido o pretenda invertir la Sociedad.
 - 3. Operaciones individuales con apalancamientos por arriba de 65% (sesenta y cinco por ciento) de los activos consolidados e individuales de la Sociedad. Respecto del apalancamiento de proyectos en desarrollo, cualquier apalancamiento mayor al 40% (cuarenta por ciento).
 - 4. Operaciones financieras derivadas (incluyendo coberturas de tipo de cambio y tasas de interés) que *no* sean estrictamente de cobertura en términos de o en relación con financiamientos contratados por la Sociedad o sus subsidiarias si el monto de dicha operación derivada o cobertura excede de EUA\$5'000,000.00 (cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América).
 - 5. Operaciones que se consideren inusuales, no recurrentes o que sean consideradas fuera del curso ordinario de la Sociedad.
- XI. El Consejo será responsable de vigilar el cumplimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas, lo cual podrá llevar a cabo a través del comité que ejerza las funciones de auditoría.
- XII. Las demás que la Ley establezca o se prevean en los estatutos sociales de la Emisora.

No requerirán aprobación del Consejo de Administración, las operaciones que a continuación se señalan, siempre que se apeguen a las políticas y lineamientos que al efecto apruebe el Consejo:

- 1. Las operaciones que en razón de su cuantía carezcan de relevancia para la Emisora o personas morales que ésta controle.
- 2. Las operaciones que se realicen entre la Emisora y las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa o entre cualquiera de éstas, siempre que: (i) sean del giro ordinario o

habitual del negocio, o (ii) se consideren hechas a precios de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por agentes externos especialistas.

3. Las operaciones que se realicen con Consejeros, miembros de comités, funcionarios y/o empleados, siempre que se lleven a cabo en las mismas condiciones que con cualquier cliente o como resultado de prestaciones laborales de carácter general.

Resoluciones del Consejo de Administración

En las Sesiones del Consejo de Administración cada Consejero Propietario tendrá derecho a un voto. Los Consejeros Suplentes, únicamente tendrán derecho a votar cuando asistan y actúen en ausencia de los Consejeros Propietarios que sustituyan respectivamente. Se requerirá la asistencia de una mayoría de Consejeros con derecho a voto para que una Sesión del Consejo de Administración quede legalmente instalada. Las decisiones del Consejo de Administración serán válidas cuando se tomen, por lo menos, por la mayoría de los Consejeros con derecho a voto que estén presentes en la Sesión legalmente instalada de que se trate. En caso de empate, el Presidente decidirá con voto de calidad.

Los Consejeros estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés y deberán informar de ello al Presidente y Secretario del Consejo de Administración. Asimismo, deberán mantener absoluta confidencialidad respecto de todos aquellos actos, hechos o acontecimientos que no se hayan hecho del conocimiento público, así como de toda deliberación que se lleve a cabo en sesión del Consejo.

Las actas correspondientes a las Sesiones del Consejo de Administración deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de que se trate, y por el o los miembros de los Comités que hubieran concurrido.

Las sesiones del Consejo de Administración se llevarán a cabo en la Ciudad de México o a través de cualquier otro medio (incluso electrónico o por videoconferencia) que para tal efecto establezca el propio Consejo.

Comités del Consejo de Administración

El Consejo de Administración, para el desempeño de sus funciones en materia de vigilancia, contará con el auxilio del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias que desarrollará las actividades en materia de prácticas societarias y de auditoría. Dicho comité estará integrado por consejeros independientes y por un mínimo de 3 miembros designados por el propio Consejo de Administración, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 25 de la LMV.

Las principales funciones del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son (i) supervisar y evaluar a nuestros auditores externos, así como analizar los reportes que sean elaborados por dichos auditores externos (incluyendo su dictamen), (ii) analizar y supervisar la elaboración de nuestros estados financieros y recomendar al Consejo de Administración su aprobación, (iii) informar al Consejo de Administración la situación que guarda nuestro sistema de control interno y auditoría interna y su adecuación, (iv) supervisar las operaciones con partes relacionadas y las operaciones que se lleven a cabo conforme a la legislación aplicable y que representen 20% o más de nuestros activos consolidados, (v) solicitar a nuestros directores o a expertos independientes la elaboración de los reportes que consideren necesarios, (vi) investigar e informar al Consejo de Administración cualquier irregularidad de la que tenga conocimiento, (vii) recibir y analizar recomendaciones y observaciones de los accionistas, miembros del Consejo de Administración, directores o cualquier tercero y tomar las medidas que considere necesarias, (viii) convocar a asambleas de accionistas, (ix) supervisar el cumplimiento por parte de nuestro Director General de las instrucciones dadas por nuestro Consejo de Administración o accionistas, (x) proporcionar el reporte anual al Consejo de Administración en relación con las políticas de contabilidad, su suficiencia y adecuación, así como su consistencia, (xi) dar sus opiniones al Consejo de Administración en relación con el nombramiento y elección de nuestro Director General, su retribución integral y destitución por causas justificadas, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes, (xii) supervisar y reportar el desempeño de nuestros directivos clave, (xiii) dar su opinión al Consejo de Administración en relación con operaciones con partes

relacionadas, (xiv) solicitar la opinión de expertos independientes, y (xv) apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los reportes anuales para la Asamblea de Accionistas.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias puede reunirse en cualquier momento. A fin de que las sesiones de este comité se celebren válidamente, se requerirá de la asistencia de por lo menos la mayoría de sus miembros, y sus decisiones serán válidas cuando sean adoptadas por al menos la mayoría de sus miembros.

Las sesiones de los comités se llevarán a cabo en la Ciudad de México o en cualquier otro lugar que se designe en la convocatoria correspondiente. La asistencia a las sesiones podrá ser física o a través de cualquier otro medio (incluso telefónico, por videoconferencia o electrónico) que para tal efecto se determine en la convocatoria. Podrán adoptarse resoluciones sin necesidad de reuniones formales.

Deber de Diligencia y Deber de Lealtad

La LMV impone los deberes de diligencia y de lealtad a los consejeros.

El deber de diligencia, generalmente requiere que los consejeros obtengan suficiente información y estén debidamente preparados para actuar en nuestro beneficio. El deber de diligencia se da por cumplido, principalmente, (i) cuando un consejero solicita y obtiene de nuestra parte toda la información necesaria para tomar una decisión, (ii) obteniendo información de terceros; (iii) requiriendo la presencia de, y la información de, nuestros funcionarios en tanto sea necesario para tomar decisiones, y (iv) asistiendo a las sesiones del consejo y revelando la información relevante en su poder. La omisión de actuar en cumplimiento del deber de diligencia por parte de un consejero, provoca que el consejero sea responsable de manera solidaria, junto con otros consejeros responsables, por daños y perjuicios que nos causen o a nuestras subsidiarias. Una indemnización por demandas relacionadas con el incumplimiento al deber de diligencia de los consejeros ha sido incorporada en nuestros estatutos sociales. Además contamos con un seguro de protección a los consejeros en caso de incumplimientos de su deber de diligencia.

El deber de lealtad consiste, principalmente, en la obligación de mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las responsabilidades del consejero, de abstenerse de discutir o votar en asuntos donde el consejero tenga un conflicto de interés y abstenerse de tomar ventaja de oportunidades corporativas resultantes de sus acciones como consejero. Adicionalmente, el deber de lealtad se incumple si un accionista o grupo de accionistas se ve favorecido deliberadamente.

El deber de lealtad también se incumple si el consejero usa activos de la sociedad o aprueba el uso de activos de la sociedad en contravención con nuestras políticas, revela información falsa o engañosa, ordena, o hace que no se registre cualquier transacción en nuestros últimos registros, que pudiera afectar nuestros estados financieros, o evita que información relevante no sea revelada o sea modificada.

La violación al deber de lealtad sujeta a dicho consejero a responsabilidad de manera solidaria junto con todos los consejeros que lo incumplan, por los daños y perjuicios que nos causen y a las personas bajo nuestro control. La responsabilidad también podrá surgir si resultan daños y perjuicios de los beneficios obtenidos por los consejeros o terceros, como resultado de las actividades realizadas por dichos consejeros.

Las demandas por el incumplimiento al deber de diligencia o al deber de lealtad, sólo pueden ser interpuestas en beneficio de la Emisora, y no en beneficio del demandante, y sólo podrán ser interpuestas por nosotros, por los accionistas o por los grupos de accionistas que representen por lo menos el 5% de las Acciones en circulación.

A manera de exclusión de responsabilidad para los consejeros, la LMV señala que la responsabilidad antes descrita no podrá ser exigible si el consejero actuó de buena fe y si (i) cumplió con las leyes y estatutos sociales, (ii) la decisión fue tomada con base en la información proporcionada por los funcionarios, auditores externos o expertos externos, cuya capacidad y credibilidad no son objeto de duda razonable, y (iii) el consejero seleccionó la alternativa más adecuada de buena fe y cualquier efecto negativo de dicha decisión no era razonablemente previsible, con base en la información disponible. Las cortes mexicanas no han interpretado dichas disposiciones, y por lo tanto, la aplicabilidad y ejecución de esta excepción permanece incierta.

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, el Director General y nuestros directivos principales deben actuar en nuestro beneficio y no en el beneficio de cualquier accionista o grupo de accionistas. Además, nuestros directivos deben presentar nuestras principales estrategias de negocios y las de las sociedades bajo nuestro control al Consejo de Administración para su aprobación, proponer a nuestro Consejo de Administración nuestro presupuesto anual, presentar propuestas para el control interno al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, preparar toda la información relevante relacionada a nuestras actividades y a las actividades realizadas por las sociedades bajo nuestro control, revelar información relevante al público y mantener sistemas de contabilidad y registro, así como mecanismos de control interno adecuados, preparar y presentar al consejo los estados financieros anuales e implementar los mecanismos de control internos.

Comité Ejecutivo

RLH tendrá un Comité Ejecutivo que estará integrado por entre 3 y 5 miembros que serán designados y removidos por el Consejo de Administración. El Comité Ejecutivo estará presidido por uno de los miembros de dicho Comité, el cual será designado por los miembros del Consejo de Administración, quien tendrá voto de calidad en caso de empate. El Comité Ejecutivo podrá tener un Secretario no miembro designado por mayoría de votos. Los miembros del Comité Ejecutivo durarán en sus cargos hasta en tanto no sean revocados por el Consejo de Administración.

El Comité Ejecutivo, en conjunto con el Director General, tendrá a su cargo funciones de administración y las de gestión, conducción y ejecución de los negocios de RLH y de las personas morales que ésta controle, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración.

Para estos efectos, el Comité Ejecutivo tendrá las facultades que, de manera enunciativa, se indican a continuación:

1. someter, de manera conjunta con el Director General de la Sociedad, a la aprobación del Consejo de Administración las estrategias de negocio de la Sociedad y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen;
2. monitorear, administrar y supervisar los negocios, activos e inversiones de la Sociedad y de sus subsidiarias, así como su desempeño, incluyendo la relación con socios y accionistas de la Sociedad;
3. sujeto en todo caso a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración, buscar, identificar y, en su caso, recomendar, oportunidades para que la Sociedad, previa obtención de las autorizaciones corporativas que correspondan conforme a la legislación aplicable y estos estatutos realice inversiones y desinversiones, para lo cual el Director General mantendrá debidamente informado al Comité Ejecutivo y éste, a su vez, al Consejo de Administración;
4. de manera conjunta con el Director General, proporcionar, informar y, en su caso, someter a aprobación del Consejo de Administración, los estados financieros y demás informes relativos a la situación financiera de la Sociedad;
5. diseñar cualesquiera nuevas políticas de retribución, planes de incentivos, planes sobre acciones u otras formas de retribución, para someterlos a la aprobación del Consejo de Administración; y
6. aprobar, en base a los presupuestos previamente aprobados por el Consejo de Administración: (i) a propuesta del Director General, la retribución anual (fija y variable) de los empleados de la Sociedad, (ii) la distribución entre los miembros del Comité Ejecutivo de la compensación global en vigor o aprobada por el Consejo de Administración para dicho Comité y (iii) aprobar la distribución entre los empleados de la Sociedad y los miembros del Comité Ejecutivo de cualesquiera planes de incentivos, planes sobre acciones o cualesquiera otras formas de retribución, en vigor en la Sociedad.

El Comité Ejecutivo se reunirá en cualquier momento en que sea convocado por cualquiera de sus miembros. La convocatoria será entregada a los miembros de la Sociedad en el domicilio o cuenta de correo electrónico que para tal

efecto tenga registrado la Sociedad y deberá contener los puntos del orden del día, la fecha, hora y lugar en el que se llevará a cabo la Sesión.

Las sesiones del Comité Ejecutivo se llevarán a cabo en la Ciudad de México o a través de cualquier otro medio (incluso electrónico o por videoconferencia) que para tal efecto se señale en la convocatoria correspondiente o que establezca el propio Comité.

Podrá omitirse el requisito de convocatoria siempre que se encuentren presentes la totalidad de los miembros y que aprueben en forma unánime los puntos a tratar en la correspondiente orden del día.

Para que las Sesiones de este Comité se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros.

Director General

Las funciones de administración y en específico las de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, serán responsabilidad del Director General, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración y el Comité Ejecutivo.

El Director General, para el cumplimiento de sus funciones, contará con las más amplias facultades para representar a la Emisora en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio, el Director General tendrá las facultades en los términos y condiciones que el Consejo de Administración de la Emisora determine.

El Director General, sin perjuicio de lo señalado con anterioridad, deberá:

- I. Someter a la aprobación del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo las estrategias de negocio de la Emisora y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen.
- II. Dar cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas, del Consejo de Administración o del Comité Ejecutivo, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea, el Consejo o el referido Comité.
- III. Proponer al comité que desempeñe las funciones en materia de Auditoría, los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna de la Emisora y personas morales que ésta controle, así como ejecutar los lineamientos que al efecto apruebe el Consejo de Administración de la Emisora.
- IV. Suscribir la información relevante de la Emisora, junto con los directivos relevantes encargados de su preparación, en el área de su competencia.
- V. Difundir la información relevante y eventos que deban ser revelados al público, ajustándose a lo previsto en la LMV, siendo responsable del contenido y oportunidad de dicha información, incluso cuando la difusión de la misma se delegue en terceros, salvo por dolo o culpa inexcusable de dichos terceros.
- VI. Dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la celebración de operaciones de adquisición y colocación de acciones propias de la Emisora.
- VII. Ejercer, por sí o a través de delegado facultado, en el ámbito de su competencia o por instrucción del Consejo de Administración, las acciones correctivas y de responsabilidad que resulten procedentes.
- VIII. Verificar que se realicen, en su caso, las aportaciones de capital hechas por los accionistas.
- IX. Dar cumplimiento a los requisitos legales y estatutarios establecidos con respecto a los dividendos que se paguen a los accionistas.
- X. Asegurar que se mantengan los sistemas de contabilidad, registro, archivo o información de la Emisora.

XI. Elaborar y presentar al Consejo de Administración el informe a que se refiere el Artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con excepción de lo previsto en el inciso b) de dicho precepto.

XII. Establecer mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Emisora y personas morales que ésta controle, se hayan apegado a la normativa aplicable, así como dar seguimiento a los resultados de esos mecanismos y controles internos y tomar las medidas que resulten necesarias en su caso.

XIII. Ejercer las acciones de responsabilidad en términos de los establecido en la LMV y en estos estatutos sociales, en contra de personas relacionadas o terceros que presumiblemente hubieren ocasionado un daño a la Emisora o las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, salvo que por determinación del Consejo de Administración y previa opinión del comité que ejerza funciones de Auditoría, el daño causado no sea relevante.

El Director General, para el ejercicio de sus funciones y actividades, así como para el debido cumplimiento de las obligaciones se auxiliará de los directivos relevantes designados para tal efecto y de cualquier empleado de la Emisora o de las personas morales que ésta controle.

Los nombramientos del Director General de la Emisora y de los funcionarios que ocupen cargos con las dos jerarquías inmediatas inferiores a la de éste, deberán recaer en personas que cuenten con elegibilidad crediticia y honorabilidad.

Los informes relativos a los estados financieros y a la información en materia financiera, administrativa, económica y jurídica a que se refiere el Artículo 104 de la LMV, deberán estar suscritos, cuando menos, por el Director General y demás directivos relevantes que sean titulares de las áreas de finanzas y jurídica o sus equivalentes, en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, esta información deberá presentarse al Consejo de Administración para su consideración y, en su caso, aprobación, con la documentación de apoyo.

Cambios a Nuestro Capital Social

El capital variable de la Emisora podrá aumentarse o disminuirse, con la única formalidad de que los aumentos o disminuciones sean acordados en Asamblea General Ordinaria de Accionistas y que se protocolice dicha acta ante un notario público, sin que sea necesaria la reforma de nuestros estatutos sociales, ni la inscripción del testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de Comercio correspondiente.

Nuestro capital mínimo fijo no podrá aumentarse o disminuirse sin (i) acuerdo previo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas y (ii) reforma de nuestros estatutos sociales. En caso de disminución se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 9 de la LGSM, si la reducción de capital se hiciese para reembolsar a los accionistas sus aportaciones o liberarlos de la obligación de efectuar exhibiciones de su valor de suscripción aún no pagadas.

Todo aumento o disminución de nuestro capital social deberá inscribirse en nuestro libro de variaciones de capital. No podrán decretarse incrementos a nuestro capital social si no se encuentran íntegramente suscritas y pagadas todas las acciones emitidas con anterioridad. En el caso de aumento de capital como resultado de la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital contable, los accionistas participarán del aumento en proporción al número de sus acciones. En virtud de que los títulos de las acciones de la Emisora no contienen expresión de valor nominal, no será necesario que se emitan nuevos títulos en estos casos. En el caso de reducción a nuestro capital social mediante reembolso, el importe del mismo quedará a disposición de nuestros accionistas a quienes corresponda, sin que se devenguen intereses sobre tal reembolso.

Podremos emitir acciones no suscritas, las cuales se conservarán en nuestra tesorería para ser entregadas en la medida que se realice su suscripción.

Asimismo, podremos emitir acciones no suscritas para su colocación entre el público inversionista, siempre que se mantengan en custodia en una institución para el depósito de valores y se cumplan las condiciones previstas

en el Artículo 53 de la LMV. Para efectos de lo previsto anteriormente, no será aplicable el Artículo 132 de la LGSM.

Amortización

Nuestros estatutos sociales permiten que amorticemos acciones con utilidades repartibles sin que se disminuya nuestro capital social. La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que acuerde la amortización, además de observar en lo señalado en el Artículo 136 de la LGSM, observará las siguientes reglas particulares:

- I. La Asamblea podrá acordar amortizar acciones en forma proporcional a todos nuestros accionistas, de tal forma que después de la amortización estos mantengan los mismos porcentajes respecto del total de nuestro capital social que hubieren presentado previa la amortización, sin que sea necesario cancelar títulos de acciones en virtud de que éstos no contienen expresión de valor nominal y sin que sea necesario que la designación de las acciones a ser amortizadas se realice mediante sorteo, no obstante que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado.
- II. En el caso de que la Asamblea acuerde que la amortización de acciones se realice mediante su adquisición en bolsa, la propia Asamblea o, en su caso, el Consejo de Administración, aprobará el sistema para el retiro de acciones, el número de acciones que serán amortizadas y la persona que se designe como intermediario o agente comprador en bolsa.
- III. Salvo por lo previsto en el segundo inciso anterior, y en el caso de que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado para la amortización, las acciones a ser amortizadas se designarán en todo caso mediante sorteo ante Notario o Corredor Público, en el concepto de que el sorteo referido se deberá realizar en todo caso por separado respecto de cada una de las Series que integren el capital social, de tal forma que se amorticen acciones de todas las Series en forma proporcional, para que éstas representen después de la amortización el mismo porcentaje respecto del total del capital social que hubieren representado previa la amortización. Los títulos de las acciones amortizadas en el caso a que se refiere este inciso tercero quedarán nulificados.

Disolución o Liquidación

Una vez disuelta la Emisora, se nombrará a uno o más liquidadores en una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas para concluir los asuntos de la Emisora. Todas las acciones pagadas y en circulación del capital social tendrán derecho a participar en forma equitativa en los recursos de la liquidación.

Registro y Transmisión de Nuestras Acciones

Nuestras acciones se encuentran inscritas ante el RNV. Las acciones constarán en títulos emitidos en forma nominativa, los cuales se depositarán ante el Indeval en todo momento. Nuestros accionistas únicamente podrán ser titulares de sus acciones en forma de registros en libros, a través de los participantes que tengan cuenta con Indeval (es decir, mediante las constancias emitidas por Indeval, complementadas con los registros de participantes en Indeval). Indeval es el tenedor registrado respecto de todas las acciones inscritas. Los intermediarios, bancos y otras instituciones financieras mexicanas y extranjeras y entidades autorizadas por la CNBV para ser participantes en Indeval podrán tener cuentas en el Indeval. Conforme a la legislación mexicana, únicamente las personas listadas en nuestro libro de registro de acciones y los titulares de las certificaciones emitidas por Indeval junto con las certificaciones emitidas por participantes del Indeval, serán reconocidos como nuestros accionistas; de conformidad con lo previsto por la LMV, las constancias emitidas por Indeval junto con las certificaciones emitidas por los participantes del Indeval, son suficientes para hacer constar la propiedad de nuestras acciones y para ejercer los derechos respecto de dichas acciones, en Asambleas de Accionistas u otros.

Derechos de suscripción preferente

Cuando se aumente nuestro capital social, todos nuestros accionistas tendrán derecho preferente en proporción al número de sus acciones para suscribir las que se emitan o las que se pongan en circulación. El derecho señalado en este párrafo deberá ser ejercitado dentro de los 15 días naturales siguientes a aquél en que se publiquen los acuerdos correspondientes en el Diario Oficial de la Federación y en otro periódico de los de mayor circulación

en la Ciudad de México. Dicho derecho no será aplicable con motivo de aumentos en el capital social de la Emisora aprobados en relación con (i) la fusión de la Emisora, (ii) la conversión de obligaciones, (iii) la recompra de acciones propias en los términos del Artículo 56 de la LMV y los estatutos sociales de la Emisora, (iv) la oferta pública de acciones en los términos de la LMV y (v) la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital contable. Las acciones materia del aumento de capital no podrán ser objeto de oferta pública o ser ofrecidas mediante la intervención de algún intermediario colocador sin que antes se obtenga la autorización necesaria para su colocación entre el público inversionista en términos de la LMV y demás leyes y regulaciones aplicables.

En el caso de que quedaren sin suscribir acciones después de la expiración del plazo durante el cual nuestros accionistas hayan gozado del derecho de preferencia para suscribir acciones, las acciones de que se trate podrán ser ofrecidas a cualquier persona para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea que hubiere decretado el aumento de capital, o en los términos y plazos que disponga el Consejo de Administración o los Delegados designados por la Asamblea a dicho efecto. Lo anterior, en el entendido de que el precio al cual se ofrezca las acciones a terceros no podrá ser menor a aquél al cual fueron ofrecidas a los accionistas de la Emisora para suscripción y pago.

Ciertas Protecciones de Minorías

Conforme a la LMV, nuestros estatutos sociales incluyen ciertas protecciones para los accionistas minoritarios, de las cuales algunas han sido descritas anteriormente. Estas protecciones a las minorías incluyen:

- Por cada 10%, en lo individual o en conjunto, del total del capital accionario en circulación incluso con derecho de voto limitado o restringido:
 - votar que se requiera la convocatoria de una asamblea de accionistas;
 - solicitar que las resoluciones con relación a cualquier asunto del cual no fueron suficientemente informados, sean aplazados por una única ocasión y por un plazo de 3 días naturales; y
 - nombrar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente del Consejo de Administración.
- los tenedores que en lo individual o en conjunto tengan el 20% o más del capital social en circulación con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea de accionistas y solicitar al tribunal que ordene la suspensión de la resolución, si esta solicitud se presenta dentro de los 15 días siguientes al aplazamiento de la asamblea en la cual la resolución haya sido aprobada, en el entendido que (i) la resolución contra la cual se oponen viole la ley mexicana o los estatutos sociales, (ii) los accionistas que se oponen no asistieron a la asamblea o votaron en contra de la resolución a la cual se oponen, y (iii) los accionistas que se oponen entreguen una fianza al tribunal para garantizar el pago de cualesquier daños que pudieran surgir como resultado de la suspensión de la resolución en caso de que el tribunal se declare a favor del accionista que se opone; estas disposiciones han sido escasamente utilizadas en México, y por lo tanto, la resolución que el tribunal competente pudiera tomar es incierta.
- los accionistas que representen el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que nos causen. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en cinco años.

Restricciones a la Adquisición de Acciones y Celebración de Convenios de Voto

Nuestros estatutos sociales establecen que cualquier adquisición de acciones que dé como resultado un número de acciones que, sumado a las acciones que integren la tenencia accionaria previa, directa o indirecta, del posible adquirente, sea igual a un número igual o mayor a 10% del capital social de la Emisora o cualquier múltiplo de 10%, requiere el acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de la Compañía por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad. El acuerdo previo favorable del Consejo de Administración se requerirá indistintamente de si la adquisición de las acciones se pretende realizar dentro o fuera de una bolsa de valores, directa o indirectamente, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, sin límite de tiempo entre sí, en México o en el extranjero. También se requerirá el acuerdo previo favorable del Consejo de Administración, por escrito, para la celebración de cualquier acuerdo de voto salvo en caso que dicho acuerdo de voto sea celebrado en ejercicio de algún derecho de minoría contemplado en la LMV.

Lo anterior, sin perjuicio de que nuestro Consejo de Administración podrá acordar, entre otras cosas, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la LMV, o (ii) que sean enajenadas las acciones objeto de la adquisición a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio que resulte mayor entre (1) el valor de cotización de las acciones, y (2) el valor contable de las acciones, de acuerdo, en este segundo caso, al último reporte trimestral presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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

La Cláusula Décima Segunda de los estatutos sociales de la Emisora que contiene las restricciones a la adquisición de acciones y celebración de convenios de voto se inscribirá en el Registro Público de Comercio del domicilio de la Emisora y se deberá hacer referencia expresa a lo establecido en la misma en los títulos de las acciones representativas del capital de la Emisora, a efecto de que surta efectos frente a cualquier tercero y/o cualquier adquirente de las acciones representativas del capital social de la Emisora.

A la fecha, no se han celebrado convenios en relación con el voto de nuestras Acciones.

Cancelación del Registro ante el RNV

Mientras las acciones de la Emisora se encuentren inscritas en el RNV, en los términos de la LMV y de las disposiciones de carácter general que expida la CNBV, en el caso de cancelación de la inscripción de las acciones de la Emisora en dicho registro, ya sea por solicitud de la propia Emisora o por resolución adoptada por la CNBV en términos de ley, la Emisora se obliga a realizar una oferta pública de adquisición en términos del artículo 108 de la LMV, la cual deberá dirigirse exclusivamente a los accionistas o tenedores de los títulos de crédito que representen dichas acciones, que no formen parte del grupo de personas que tengan el control de la Emisora: (i) a la fecha del requerimiento de la CNBV tratándose de la cancelación de la inscripción por resolución de dicha comisión; o (ii) a la fecha en que surta efectos la oferta, conforme el acuerdo adoptado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con el voto favorable de los titulares de acciones con o sin derecho a voto, que representen el noventa y cinco por ciento del capital social, tratándose de la cancelación voluntaria de la misma.

La Emisora deberá afectar en un fideicomiso, por el periodo que estime conveniente, pero cuando menos de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha de la cancelación, los recursos necesarios para comprar al mismo precio de la oferta pública de compra las acciones de los inversionistas que no acudieron a dicha oferta, en el evento de que una vez realizada la oferta pública de compra y previo a la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Emisora u otros valores emitidos con base en esas acciones en el RNV, la Emisora no hubiera logrado adquirir el 100% del capital social pagado.

La oferta pública de compra antes mencionada deberá realizarse cuando menos al precio que resulte más alto entre: (i) el valor de cotización y (ii) el valor contable de las acciones o títulos que representen dichas acciones de acuerdo al último reporte trimestral presentado a la propia CNBV y a la BMV antes del inicio de la oferta, el cual podrá ser ajustado cuando dicho valor se vaya modificando de conformidad con criterios aplicables a la determinación de información relevante, en cuyo caso, deberá considerarse la información más reciente con que cuente la Emisora, acompañada de una certificación de un directivo facultado de la Emisora respecto de la determinación de dicho valor contable.

Para los efectos anteriores, el valor de cotización será el precio promedio ponderado por volumen de las operaciones que se hayan efectuado durante los últimos 30 días en que se hubieren negociado las acciones de la Emisora o títulos de crédito que representen dichas acciones, previos al inicio de la oferta, durante un periodo que no podrá ser superior a 6 meses. En caso de que el número de días en que se hayan negociado dichas acciones o títulos que amparen dichas acciones, durante el periodo señalado, sea inferior a 30, se tomarán los días en que efectivamente se hubieren negociado. Cuando no hubiere habido negociaciones en dicho periodo, se tomará el valor contable.

No será necesario llevar a cabo la oferta pública si se acredita el consentimiento de la totalidad de los accionistas para la cancelación correspondiente.

La CNBV podrá autorizar el uso de una base distinta para la determinación del precio de la oferta, atendiendo a la situación financiera de la Emisora, siempre que se cuente con la aprobación del Consejo de Administración, previa opinión del comité que desempeñe funciones en materia de prácticas societarias, en las que se contengan los motivos por los cuales se considera justificado establecer precio distinto, respaldado de un informe de un experto independiente.

En todo caso, la cancelación voluntaria de la inscripción de las acciones de la Emisora en el RNV requerirá, además, cumplir cualquier otro requisito señalado en la LMV y demás disposiciones de carácter general aplicables a la cancelación correspondiente.

Asuntos Adicionales

Pérdida de Acciones

Conforme a lo requerido por la legislación mexicana, nuestros estatutos establecen los accionistas extranjeros de la Emisora se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las acciones emitidas por la Emisora que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Emisora o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la propia Emisora con autoridades mexicanas, y a no invocar por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la nación las acciones que hubieren adquirido.

Compra de Acciones Propias

La Emisora podrá adquirir acciones representativas de su propio capital social a través de la BMV, en los términos del Artículo 56 de la LMV, sin que sea aplicable la prohibición establecida en el primer párrafo del Artículo 134 de la LGSM, siempre que (i) la adquisición se realice con cargo al capital contable, en cuyo supuesto podrán mantenerlas en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que se conserven en tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea; (ii) la Asamblea General Ordinaria de Accionistas acuerde, para cada ejercicio, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias, con la única limitante de que la sumatoria de los recursos que puedan destinarse a ese fin, en ningún caso podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Emisora, incluyendo las retenidas; (iii) la Emisora, en su caso, se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV; y (iv) que la adquisición y enajenación de las acciones o títulos de crédito que representen dichas acciones, en ningún caso podrán dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el Artículo 54 de la LMV, ni que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado en la bolsa de valores correspondiente. Por su parte y en la medida en que la asamblea no hubiere hecho la

designación, el Consejo de Administración podrá designar al efecto a la o las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias. En tanto las acciones pertenezcan a la propia Compañía, éstas no podrán ser representadas ni votadas en Asambleas de Accionistas de cualquier clase ni ejercitarse derechos sociales o económicos de tipo alguno.

Las acciones propias que pertenezcan a la Emisora o, en su caso, las acciones de tesorería, sin perjuicio de lo establecido por la LGSM, podrán ser colocadas entre el público inversionista, sin que el aumento de capital social correspondiente requiera resolución de Asamblea de Accionistas de ninguna clase, ni del acuerdo del Consejo de Administración. Para efectos de lo previsto en este párrafo, no será aplicable lo dispuesto por el Artículo 132 de la LGSM.

La adquisición y enajenación de acciones previstos nuestros estatutos sociales, los informes que sobre dichas operaciones deban presentarse a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, las normas de revelación en la información financiera, así como la forma y términos en que estas operaciones sean dadas a conocer a la CNBV, a la bolsa de valores correspondiente y al público inversionista, estarán sujetos a los términos de la LMV y a las disposiciones de carácter general que expida la propia CNBV.

La Compañía cuenta con un fondo para la adquisición de acciones propias (fondo de recompra), mismo que fue autorizado mediante asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de junio de 2016. En términos del artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de la Compañía, el monto máximo de recursos que la Compañía podrá destinar a la adquisición de acciones propias durante cada ejercicio social no podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Emisora, incluyendo las retenidas, del ejercicio social anterior.

Conflicto de Intereses

Conforme a la LGSM, un accionista que vote en una transacción comercial en la que sus intereses estén en conflicto con aquellos de la Emisora, deberá abstenerse de cualquier deliberación sobre el asunto correspondiente. La violación de dicha obligación por parte de cualquier accionista podrá tener como consecuencia que el accionista sea responsable de los daños, pero únicamente si la operación no habría sido aprobada sin el voto de este accionista.

Los miembros del Consejo de Administración estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés y deberán informar de ello al Presidente y Secretario del Consejo de Administración.

Derecho de Separación

En caso de aprobarse por nuestros accionistas un cambio en nuestro objeto social, nacionalidad, o nuestra transformación a otro tipo de sociedad, cualquier accionista con derecho a voto que hubiere votado en contra de la aprobación de estos asuntos en la Asamblea General de Accionistas, tendrá derecho de separarse de la sociedad y a recibir el valor en libros de sus Acciones, de conformidad con los últimos estados financieros aprobados por nuestros accionistas, siempre y cuando el accionista ejerza dicho derecho dentro de los quince días siguientes a la Asamblea en la que se haya aprobado el cambio.

Jurisdicción

Nuestros estatutos sociales establecen que, para el caso de cualquier controversia entre la Emisora y sus accionistas, o bien, entre dos o más accionistas o entre dos o más grupos de accionistas por cuestiones relativas a la Emisora, la primera y los segundos se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero que pudiese corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros.

Apalancamiento

Según las políticas internas de la Emisora, el apalancamiento (deuda total/activos) no podrá ser mayor al 65% de (i) la inversión total en el desarrollo incluyendo el valor del terreno y los costos financieros y de asesores

para el caso de los activos en desarrollo (*loan to cost*), y (ii) del valor de los activos para el caso de los hoteles en operación (*loan to value*). Por otra parte el apalancamiento consolidado de la Emisora no podrá superar el 65% de la suma de la inversión total en el desarrollo, incluyendo el valor del terreno, y del valor de los activos en operación de la Emisora. Para el caso del Hotel O&OM, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno OOM y se buscará obtener financiamiento en Dólares. Para el caso del Hotel Rosewood Mandarin, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno Rosewood Mandarin y se buscará obtener financiamiento en Dólares. Asimismo, dichos financiamientos serán objeto de aprobación por parte del Consejo de Administración de la Emisora.

Adquisiciones y Ventas de Activos

A continuación se presenta un resumen de las reglas generales aplicables a la Emisora en materia de autorizaciones de adquisiciones y ventas de activos:

- a. si la operación representa 20% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse mediante asamblea general ordinaria de accionistas;
- b. si la operación es inusual, no recurrente o representa 5% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse por el Consejo de Administración de la Emisora, con la previa opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias;
- c. si la operación representa (1) 10% o más de los activos y 10% o más de las ventas consolidadas de la Emisora, o (2) 25% de las ventas consolidadas de la Emisora, la operación calificaría como una “reestructuración societaria”. Las “reestructuraciones societarias” deberán ser aprobadas por la asamblea general de accionistas o por el Consejo de Administración de la Emisora, según corresponda o se estime conveniente. Para la aprobación de reestructuraciones societarias, se deberán observar las disposiciones aplicables a las mismas contenidas en la LMV y la Circular Única de Emisoras; y

Los estatutos sociales de la Emisora requieren el voto favorable de, por lo menos, el 51% de los accionistas para la venta de (i) el inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons, o (ii) las acciones representativas del capital social de Inalmex, cuando las ventas descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores se realicen por debajo del monto del avalúo realizado para llevar a cabo la Oferta Pública Inicial.

ACONTECIMIENTOS RECIENTES Y EVENTOS RELEVANTES

Mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 2016 se celebró el Contrato de Compraventa OOM, mismo que se encuentra sujeto a las condiciones y que contiene las obligaciones descritas en el Anexo 6 del presente Prospecto.

Con fecha 27 de junio de 2016 mediante asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora se autorizó la adopción de la modalidad de “sociedad anónima bursátil” y la consecuente reforma de estatutos sociales.

Con fecha 18 de julio de 2016 se liquidó una oferta pública subsecuente de acciones de la Emisora por un monto de \$1,274'696,070.00, sin considerar la opción de sobreasignación. En virtud de dicha oferta, la Emisora adoptó la modalidad de “sociedad anónima bursátil de capital variable”.

Con fecha 15 de noviembre de 2016 se celebró una asamblea general de accionistas de RLH en la que, entre otros, se aumentó el capital social de la Emisora.

Con fecha 11 de noviembre de 2016 se celebró el Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin. El Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin representó una reestructuración societaria, misma que fue ratificada por la asamblea general de accionistas de la Emisora.

Con fecha 24 de noviembre de 2016 se celebró el Crédito Sindicado Caixabank.

Con fecha 20 de diciembre de 2016 se celebró el Contrato de Compraventa Mayakoba. El Contrato de Compraventa Mayakoba representó una reestructuración societaria, misma que fue aprobada por la asamblea general de accionistas de la Emisora.

Con fecha 16 de marzo de 2017, el pleno de la COFECE autorizó la adquisición documentada mediante el Contrato de Compraventa Mayakoba de manera definitiva y sin imposición de condición alguna. En términos de la autorización, RLH tuvo un plazo de seis meses, con una prórroga de hasta 6 meses adicionales para cerrar la adquisición del Proyecto Mayakoba. Dicha adquisición fue completada el 24 de abril de 2017.

Con fecha 16 de febrero de 2017 se amortizó, de manera anticipada, la totalidad del crédito contratado por Inalmex con Metropolitan Life Insurance Company.

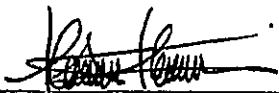
El 1 de marzo de 2017 se dispuso la cantidad de EUA\$65'000,000.00 del Crédito Sindicado Caixabank.

Con fecha 21 de abril de 2017, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas se acordó, entre otros, (i) reclasificar las acciones representativas del capital social de RLH con la finalidad de que el capital social esté representado, únicamente, por acciones Serie “A”, y (ii) aprobar la Oferta Pública.

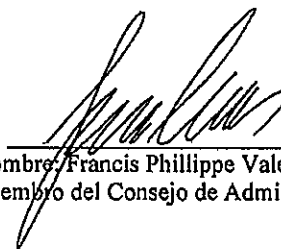
PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, como delegados especiales del Consejo de Administración de la Emisora, manifestamos bajo protesta de decir verdad, que el presente Prospecto fue revisado por el Consejo de Administración con base en la información que le fue presentada por directivos de RLH Properties, y a su leal saber y entender, refleja razonablemente la situación de la misma, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifestamos que el Consejo de Administración no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Finalmente, los suscritos ratificamos la opinión rendida a la asamblea general de accionistas relativa al informe que el director general en términos de la Ley del Mercado de Valores presentó a dicha asamblea, la cual se incluye en el Prospecto y manifestamos que es la misma que se rindió ante la asamblea general de accionistas, de conformidad con dicho precepto legal.

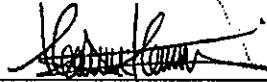


Nombre: Francisco Borja Escalada Jiménez
Miembro del Consejo de Administración



Nombre: Francis Phillippe Valery Muñiz
Miembro del Consejo de Administración

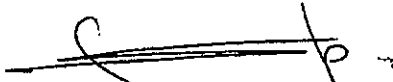
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a RLH Properties contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Nombre: Francisco Borja Escalada Jiménez
Cargo: Director General de la Emisora



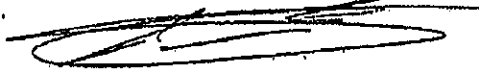
Nombre: Francisco Borja Escalada Jiménez
Cargo: Encargado de la Dirección Financiera de la Emisora



Nombre: Jessica García Abenchuchán
Cargo: Directora Jurídica de la Emisora

Para efectos de la opinión legal adjunta a este Prospecto, (i) el suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables, y (ii) asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Galicia Abogados, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maurice Berkman Baksht', written over a horizontal line.

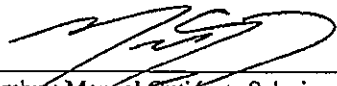
Maurice Berkman Baksht
Cargo: Socio

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de RLH Properties, así como participado en la definición de los términos de la Oferta Pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones materia de la Oferta Pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a RLH Properties el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Mi representada ha participado con RLH Properties en la definición del rango de precio de las Acciones materia de la Oferta Pública, tomando en cuenta las características de la Emisora, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las acciones y las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de colocación.

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)

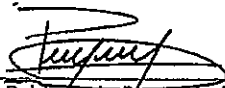

Nombre: Manuel Gutiérrez Salorio
Cargo: Representante Legal

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de RLH Properties, así como participado en la definición de los términos de la Oferta Pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

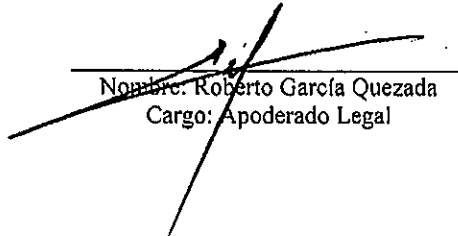
Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones materia de la Oferta Pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a RLH Properties el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Mi representada ha participado con RLH Properties en la definición del rango de precio de las Acciones materia de la Oferta Pública, tomando en cuenta las características de la Emisora, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las acciones y las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de colocación.

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte



Nombre: Pablo de la Peza Gándara
Cargo: Apoderado Legal



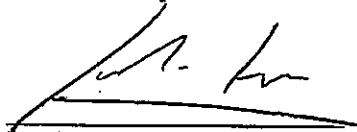
Nombre: Roberto García Quezada
Cargo: Apoderado Legal

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada, en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de RLH Properties, así como participado en la definición de los términos de la Oferta Pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones materia de la Oferta Pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a RLH Properties el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Nuestra representada ha participado con RLH Properties en la definición del rango de precio de las Acciones materia de la Oferta Pública, tomando en cuenta las características de la Emisora, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las acciones y las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de colocación.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer



Por: Jorge Tasiás Pitarch
Cargo: Representante legal



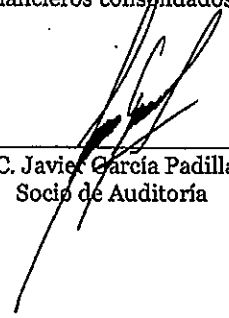
Por: Irini Trujillo Ortiz
Cargo: Representante legal

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de RLH Properties, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por los años que terminaron en esas fechas, que contiene el presente prospecto, fueron dictaminados con fecha 2 de marzo de 2017, 2 de marzo de 2016 y 10 de septiembre de 2015, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

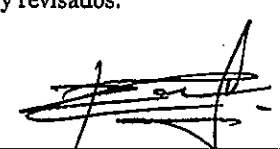
Adicionalmente, manifestamos que la información financiera consolidada condensada proforma (no auditada) al 31 de diciembre de 2016, fue sujeta a una revisión cuyo informe fue emitido el 31 de marzo de 2017, de conformidad con la Norma Internacional sobre Compromisos de Aseguramiento (ISAE, por sus siglas en inglés) 3420 "Compromisos de Aseguramiento para informar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por sus siglas en inglés).

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría y revisión realizados, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros consolidados dictaminados y de la información financiera consolidada condensada proforma (no auditada) señalados anteriormente, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este prospecto, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente prospecto, que no provenga de los estados financieros consolidados por nosotros dictaminados y revisados.



C.P.C. Javier García Padilla
Socio de Auditoría



C.P.C. Roberto Vargas Flores
Representante Legal

ANEXOS

Anexo 1. Estados Financieros.

(i) estados financieros consolidados auditados de la Emisora al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y de 2014, incluyendo las notas a los mismos.

(ii) la información financiera consolidada condensada proforma no auditada de la Emisora al 31 de diciembre de 2016 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016.

(iii) estados financieros combinados auditados del Proyecto Mayakoba al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, incluyendo las notas a los mismos.

Asimismo, se incorpora por referencia al reporte con información financiera del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 31 de marzo de 2017, mismo que incluye una descripción de la posición en instrumentos financieros derivados y que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de abril de 2017, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en las direcciones www.bmv.com.mx y www.gob.mx/cnbv, así como en la página de Internet del Emisor en la dirección www.rlhproperties.mx.

Mayakoba

Estados financieros combinados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y primero de enero de 2013 (fecha de transición) e Informe de los auditores independientes de 4 de noviembre de 2016

Mayakoba

Informe de los auditores independientes y estados financieros combinados 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición)

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados combinados de posición financiera	3
Estados combinados de resultados y otros resultados integrales	4
Estados combinados de cambios en el capital contable	6
Estados combinados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros combinados	9

Informe del auditor independiente al Consejo de Administración y Accionistas de Mayakoba

Hemos auditado los estados financieros combinados adjuntos de las entidades listadas en la Nota 1a (en su conjunto, "Mayakoba" o el "Grupo"), los cuales comprenden los estados combinados de posición financiera al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) y los estados combinados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros combinados

La administración del Grupo es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros combinados adjuntos de conformidad con las bases de preparación mencionadas en la Nota 2a, y del control interno que la administración del Grupo considere necesario para permitir la preparación de estados financieros combinados libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros combinados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planeemos y realicemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros combinados están libres de errores materiales.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros combinados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros combinados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros combinados por parte del Grupo, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros combinados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido en nuestras auditorías proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros combinados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera combinada de Mayakoba al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en dichas fechas de acuerdo la base de preparación en Nota 2a.

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



C.P.C. Elsa Alarcón Gutiérrez

4 de noviembre de 2016

Mayakoba

Estados combinados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición)
(En miles de pesos)

Activo	Nota	2015	2014	2013	1 de enero de 2013 (fecha de transición)	Nota	2015	2014	2013	1 de enero de 2013 (fecha de transición)
Pasivo y capital contable										
Pasivo circulante:										
Efectivo y efectivo restringido	5	\$ 713,392	\$ 685,779	\$ 365,392	\$ 291,243	9	\$ -	\$ 23,000	\$ 35,000	\$ 35,000
Cuentas por cobrar - Neto	6	289,811	222,249	183,042	110,047	9	1,304,812	1,220,614	130,094	177,280
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	172,208	2,966	9,073	5,823		90,109	81,035	93,666	51,331
Inventarios	7	32,623	25,607	29,525	28,525	14	209,201	73,339	369,293	519,879
Impuestos por recuperar		44,908	8,333	286	81		9,225	13,202	13,202	13,202
Pagos anticipados		202,197	55,031	31,645	33,029		214,661	162,600	127,269	86,335
Total de activo circulante		1,455,139	999,965	618,963	468,748		13,719	8,287	6,958	5,451
							361,104	294,117	235,142	196,470
							1,272	-	-	-
						10	51,919	-	-	-
							2,256,022	1,876,194	1,010,624	1,084,948
Activo no circulante										
Propiedades, mobiliario y equipo - Neto	8	6,170,258	4,923,623	4,599,329	4,467,348	11	2,262	2,025	1,120	760
						9	1,376,491	819,798	2,029,959	2,171,482
						10	42,346	59,491	73,144	116,397
							3,677,121	2,757,508	3,114,847	3,373,587
Capital contable:										
Capital contribuido-	13									
Capital social		6,170,258	4,923,623	4,599,329	4,467,348		4,610,780	4,564,638	3,934,849	3,444,794
Capital social suscrito no exhibido							(56,940)	(65,101)	-	-
Capital ganado-										
Déficit acumulado		189,080	455,645	614,826	692,809	10	(1,846,561)	(1,686,897)	(1,419,282)	(1,213,259)
Instrumentos financieros derivados							(31,280)	(41,643)	(51,200)	(81,478)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras							1,148,883	522,620	8,524	-
Resultados actuariales	11						9	(39)	(2)	(101)
Capital contable atribuible a la participación controladora										
Participación no controladora		6,359,338	5,379,268	5,214,155	5,160,157		3,824,891	3,293,578	2,472,889	2,149,956
							312,465	328,147	245,382	105,362
Total de activos		\$ 7,814,477	\$ 6,379,233	\$ 5,833,118	\$ 5,628,905		\$ 7,814,477	\$ 6,379,233	\$ 5,833,118	\$ 5,628,905

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros combinados.

Mayakoba

Estados combinados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	Nota	2015	2014	2013
Ingresos:				
Ingresos por habitación		\$ 1,099,928	\$ 880,635	\$ 838,091
Alimentos y bebidas		622,228	481,986	419,367
Ingresos por Profesional Golf Association (PGA)		147,458	111,164	115,974
Servicios campo de golf		57,107	41,557	35,997
Venta de condominios		41,072	273,200	72,374
Ingresos por servicios		1,418	2,994	14
Ingresos JIM Mclean Golf school		1,230	1,189	880
Otros ingresos de operación		<u>239,703</u>	<u>220,030</u>	<u>210,793</u>
		2,210,144	2,012,755	1,693,490
Costos:				
Alimentos y bebidas		362,050	244,085	191,095
Costos por habitación		207,785	147,521	258,527
Costo por torneo PGA		147,458	109,565	115,974
Costos venta de condominios		36,880	175,591	67,239
Servicios campo de golf		31,649	27,654	17,682
Costo por servicios		13,079	99,067	74,069
Costos Jim Mclean Golf School		2,091	1,715	2,050
Otros departamentos		<u>161,361</u>	<u>138,914</u>	<u>55,114</u>
		962,353	944,112	781,750
Gastos de operación:				
Administración		174,269	171,111	153,350
Ventas y mercadotecnia		149,910	109,122	188,882
Mantenimiento		109,780	72,792	112,077
Energéticos		75,211	85,563	39,593
Honorarios por operación		109,629	77,523	55,391
Gastos del inmueble		158,891	181,678	180,816
Depreciación y amortización		155,908	133,866	151,895
Pérdida por deterioro		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,519</u>
		933,658	831,655	890,523
Utilidad de operación		314,193	236,988	21,217
Ingresos por intereses		(1,273)	-	-
Gasto por intereses		117,802	140,863	161,182
Pérdida cambiaria - Neta		<u>165,946</u>	<u>221,452</u>	<u>9,624</u>
		282,475	362,315	170,806
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		31,718	(125,327)	(149,589)
Impuestos a la utilidad	15	<u>207,064</u>	<u>177,146</u>	<u>62,014</u>
Pérdida neta combinada		(175,346)	(302,473)	(211,603)

(Continúa)

	Nota	2015	2014	2013
Otros resultados integrales, netos de impuestos a la utilidad, partidas que no se reclasificarán a resultados				
Resultados actuariales	11	<u>48</u>	<u>(37)</u>	<u>99</u>
		48	(37)	99
Otros resultados integrales, netos de impuestos a la utilidad, partidas que se reclasificarán a resultados				
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		626,263	514,096	8,524
Valuación de coberturas de flujo de efectivo	10	<u>10,363</u>	<u>9,557</u>	<u>30,278</u>
		<u>636,674</u>	<u>523,616</u>	<u>38,901</u>
Utilidad (pérdida) integral combinada		<u>\$ 461,328</u>	<u>\$ 221,143</u>	<u>\$ (172,702)</u>
Pérdida neta combinada atribuible a:				
Participación controladora		\$ (159,664)	\$ (267,615)	\$ (206,023)
Participación no controladora		<u>(15,682)</u>	<u>(34,858)</u>	<u>(5,580)</u>
Pérdida integral combinada		<u>\$ (175,346)</u>	<u>\$ (302,473)</u>	<u>\$ (211,603)</u>
Utilidad (pérdida) neta integral combinada atribuible a:				
Participación controladora		\$ 420,069	\$ 195,658	\$ (168,148)
Participación no controladora		<u>41,259</u>	<u>25,485</u>	<u>(4,554)</u>
Utilidad (pérdida) integral combinada		<u>\$ 461,328</u>	<u>\$ 221,143</u>	<u>\$ (172,702)</u>
(Concluye)				

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros combinados.

Mayakoba

Estados combinados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición)
(En miles de pesos)

	Capital ganado		Capital contribuido					Total del capital contable
	Capital social	Capital suscrito no exhibido	Utilidades acumuladas	Instrumentos financieros derivados	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Resultados actuariales	Participación no controladora	
Saldos al 1 de enero de 2013 (fecha de transición)	\$ 3,444,794	\$ -	\$ (1,213,259)	\$ (81,478)	\$ -	\$ (101)	\$ 105,362	\$ 2,255,318
Aportaciones de capital social	535,406	-	-	-	-	-	-	535,406
Disminución de capital social	(45,351)	-	-	-	-	-	-	(45,351)
Pérdida integral del año	-	-	(206,023)	30,278	8,524	99	(5,580)	(172,702)
Incrementos participación no controladora	-	-	-	-	-	-	145,600	145,600
Saldos al 31 de diciembre de 2013	3,934,849	-	(1,419,282)	(51,200)	8,524	(2)	245,382	2,718,271
Aportaciones de capital social	650,114	(65,101)	-	-	-	-	-	585,013
Disminución de capital social	(20,325)	-	-	-	-	-	-	(20,325)
Utilidad integral del año	-	-	(267,615)	9,557	514,096	(37)	(34,858)	221,143
Incremento participación no controladora	-	-	-	-	-	-	117,623	117,623
Saldos al 31 de diciembre de 2014	4,564,638	(65,101)	(1,686,897)	(41,643)	522,620	(39)	328,147	3,621,725
Aportaciones de capital social	64,504	8,161	-	-	-	-	-	72,665
Disminución de capital social	(18,362)	-	-	-	-	-	-	(18,362)
Utilidad integral del año	-	-	(159,664)	10,363	626,263	48	(15,682)	461,328
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 4,610,780	\$ (56,940)	\$ (1,846,561)	\$ (31,280)	\$ 1,148,883	\$ 9	\$ 312,465	\$ 4,137,356

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros combinados.

Mayakoba

Estados combinados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	2015	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Pérdida neta combinada	\$ (175,346)	\$ (302,473)	\$ (211,603)
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad	207,064	177,146	62,014
Depreciación y amortización	155,075	133,866	151,895
Pérdida (utilidad) en venta de propiedades, mobiliario y equipo	41,589	(123,011)	37,005
Deterioro de activos de larga duración	-	-	8,519
Costo neto del periodo de beneficios a empleados	14	915	636
Fluctuación cambiaria no realizada	164,148	255,759	33,525
Gasto por intereses	<u>117,808</u>	<u>140,863</u>	<u>161,182</u>
	510,352	283,065	243,173
Movimientos en capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar	(39,781)	(39,207)	(72,995)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(138,981)	6,107	(3,250)
Inventarios	(6,085)	3,918	(1,000)
Pagos anticipados	(111,368)	(23,386)	1,384
Impuestos por recuperar	(36,575)	(8,047)	(205)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a proveedores	(2,759)	(12,631)	42,335
Cuentas por pagar a partes relacionadas	113,589	(295,954)	(101,473)
Anticipos por contratos individuales de fideicomisos	(3,977)	-	-
Anticipos de clientes	4,326	35,331	40,934
Beneficios directos a los empleados	1,352	1,329	1,507
Impuestos y gastos acumulados	53,649	54,644	22,782
Beneficio a los empleados por terminación, retiro y otras	(116)	(63)	(135)
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(8,806)</u>	<u>(8,748)</u>	<u>(562)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	334,820	(3,642)	172,495
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(579,883)	(114,097)	(378,865)
Venta de propiedades, mobiliario y equipo	32,558	280,358	80,423
Adquisición de instrumentos financieros derivados	<u>38,815</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(508,510)	166,261	(298,442)

(Continúa)

	2015	2014	2013
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios obtenidos	496,607	-	-
Pago de préstamos bancarios	(235,501)	(387,400)	(225,424)
Arrendamientos financieros	4,305	-	-
Pago de préstamo a Obrascón Huarte Lain			
Desarrollos (parte relacionada)	-	-	(49,113)
Aumento de capital social	72,842	585,013	535,406
Disminución de capital social	(19,028)	(20,325)	(45,351)
Aumento participación no controladora	-	117,623	145,600
Intereses pagados	<u>(117,922)</u>	<u>(137,143)</u>	<u>(161,022)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>201,303</u>	<u>157,768</u>	<u>200,096</u>
Aumento neto de efectivo y efectivo restringido	27,613	320,387	74,149
Efectivo y efectivo restringido al principio del período	<u>685,779</u>	<u>365,392</u>	<u>291,243</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 713,392</u>	<u>\$ 685,779</u>	<u>\$ 365,392</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros combinados.

Mayakoba

Notas a los estados financieros combinados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición)
(En miles de pesos)

1. Actividades

a) Actividades

Mayakoba, es un desarrollo turístico vacacional en la Riviera Maya, posicionado como uno de los más exclusivos del mundo y se compone en la actualidad de cuatro hoteles de lujo de clasificación 5 diamantes bajo las marcas Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz, así como por un campo de golf denominado "El Camaleón". Las entidades que integran este combinado, excepto Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. y Golf de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V. (subsidiarias directas de Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S.L.) son subsidiarias directas de OHL Desarrollos México, S.A. de C.V. ("OHL Desarrollos México") que a su vez es una entidad controladora y tiene como actividad principal la adquisición, suscripción, control y venta, bajo cualquier título legal, de acciones de cualquier sociedad, así como participaciones en cualquier tipo de negocios. Las entidades que conforman estos estados financieros combinados al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición de las Normas Internacionales de Información Financiera de las entidades individuales) son las siguientes (en su conjunto, se refiere a la combinación de las entidades como el "Grupo"):

Entorno Fairmont:

- **Lagunas de Mayakoba, S.A. de C.V. y subsidiarias ("Lagunas de Mayakoba")**

Lagunas de Mayakoba es subsidiaria directa de OHL Desarrollos México, es una sociedad anónima constituida en México. Se dedica a la adquisición, suscripción, tenencia, control y venta, bajo cualquier título legal, de acciones o partes sociales de cualquier tipo de sociedades y la participación en cualquier tipo de negocios. La entidad no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral, y todos los servicios contables y administrativos les son proporcionados por Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., esta compañía consolida a Operadora Mayakoba, S.A. de C.V.

- **Operadora Mayakoba, S.A. de C.V. y subsidiarias ("Operadora Mayakoba")**

Operadora Mayakoba es subsidiaria directa de Lagunas de Mayakoba y subsidiaria indirecta de OHL Desarrollos México, es una sociedad anónima constituida en México. Operadora Mayakoba se dedica a la adquisición, suscripción, tenencia, control y venta, bajo cualquier título legal, de acciones, o partes sociales de cualquier tipo de sociedades y la participación en cualquier tipo de negocios. La entidad no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral, y todos los servicios contables y administrativos les son proporcionados por Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., esta entidad consolida directamente a Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V. y a Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V.

- **Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V. ("Operadora Hotelera")**

Operadora Hotelera es subsidiaria directa de Operadora Mayakoba, es una sociedad anónima constituida en México. Operadora Hotelera se dedica al desarrollo, posesión y operación, ya sea de manera directa o a través de una parte relacionada o de un tercero interesado de hoteles de lujo y de gran turismo. La entidad es propietaria de una propiedad denominada comercialmente Hotel "Fairmont Mayakoba". La operación y dirección del hotel Fairmont Mayakoba está bajo la responsabilidad de Fairmont Hotels & Resorts US, Inc. ("Fairmont" o el "Operador") mediante un contrato de operación del hotel con una vigencia inicial de 20 años; los honorarios pagaderos al Operador corresponden a un honorario base y a un honorario por uso de marca determinado conforme a los ingresos generados por el hotel, y un incentivo determinado sobre la utilidad de operación. La entidad no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral, y todos los servicios contables y administrativos les son proporcionados por Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V.

- **Servicios Hoteleros del Corredor de Mayakoba, S.A. de C.V. ("Servicios Hoteleros")**

Servicios Hoteleros es subsidiaria directa de Operadora Mayakoba, es una sociedad anónima constituida en México. Servicios Hoteleros se dedica a la prestación de servicios profesionales, técnicos y administrativos exclusivamente a Operadora Hotelera (parte relacionada).

Entorno Rosewood:

- **Islas de Mayakoba, S.A. de C.V. ("Islas de Mayakoba")**

Islas de Mayakoba es subsidiaria directa de OHL Desarrollos México, su actividad principal es el desarrollo, posesión y operación, ya sea de manera directa o a través de alguna parte relacionada, de bienes muebles y propiedades, hoteles de lujo y de gran turismo. La entidad es propietaria de una propiedad denominada comercialmente Hotel "Rosewood Mayakoba". La operación y dirección del Hotel Rosewood está bajo la responsabilidad de RHR Offshore, L.P. mediante un contrato de operación del hotel con una vigencia inicial de 20 años. Los honorarios pagaderos al Operador corresponden a un honorario base sobre los ingresos brutos obtenidos por el giro del negocio. La entidad no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral, y todos los servicios contables y administrativos les son proporcionados por Islas de Mayakoba Servicios, S. A. de C. V.

- **Islas de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V. ("Islas Servicios")**

Islas Servicios es subsidiaria directa de OHL Desarrollos México, es una sociedad anónima constituida en México, su principal actividad es la prestación de todo tipo de servicios profesionales, técnicos y administrativos exclusivamente a Islas de Mayakoba, S. A. de C.V.

- **Desarrollos RBK en la Riviera, S.A. de C.V. ("Desarrollos RBK")**

Desarrollos RBK es subsidiaria de OHL Desarrollos México y tiene como actividad principal el diseño, desarrollo y comercialización de todo tipo de proyectos turísticos inmobiliarios. Adicionalmente, esta entidad realiza el diseño, adquisición, enajenación, construcción, administración, operación, arrendamiento y subarrendamiento de toda clase de bienes muebles e inmuebles. La entidad obtiene ingresos por la puesta a disposición de las propiedades de inversión a favor de Islas de Mayakoba (parte relacionada) para su explotación comercial mediante el arrendamiento de los mismos. En los términos del contrato se especifican que a los ingresos percibidos se le descuentan gastos de mantenimiento, cuotas administrativas, una reserva para el remplazo de mobiliario y gastos por servicios públicos. Los gastos por cuota condominal a favor de un tercero son liquidados por el Grupo. La entidad no tiene empleados; consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral y todos los servicios contables y administrativos le son proporcionados por una parte relacionada.

Entorno Banyan Tree

- **Aqua Mayakoba, S.A. de C.V. y subsidiarias (“Aqua Mayakoba”)**

Aqua Mayakoba es subsidiaria directa de OHL Desarrollos México, tiene como actividad principal la adquisición, suscripción, tenencia, control y venta, bajo cualquier título legal, de acciones de cualquier sociedad así como participaciones en cualquier tipo de negocio. La entidad no tiene empleados; consecuentemente no está sujeta a obligaciones de carácter laboral, y todos los servicios contables y administrativos le son proporcionados por una parte relacionada., esta entidad consolida directamente a Mayakoba Thai, S.A. de C.V. y a Lotes 3 Servicios, S.A. de C.V.

- **Mayakoba Thai, S.A. de C.V. (“Mayakoba Thai”)**

Mayakoba Thai es subsidiaria directa de Aqua Mayakoba, que a su vez es subsidiaria de OHL Desarrollos México, es una sociedad anónima constituida en México. Mayakoba Thai se dedica al desarrollo, posesión y operación, ya sea de manera directa o a través de alguna parte relacionada o de un tercero interesado de hoteles de lujo y de gran turismo. La entidad posee un hotel denominado bajo la marca Banyan Tree Mayakoba con capacidad de 132 villas. La operación del hotel Banyan Tree Mayakoba está bajo la responsabilidad de la cadena hotelera Banyan Tree. En consecuencia, existe un contrato de operación del hotel entre Banyan Tree Corporate Pte, Ltd (el “Operador”) y Mayakoba Thai con vigencia de 20 años. Los honorarios pagaderos al Operador corresponden a un honorario base y a un honorario por uso de marca determinado conforme a los ingresos generados por el hotel, y un incentivo determinado sobre la utilidad de operación. La entidad no tiene empleados; consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral y todos los servicios contables y administrativos le son proporcionados por Lotes 3 Servicios, S. A. de C. V., parte relacionada.

- **Lote 3 Servicios, S.A. de C.V. (“Lote 3 Servicios”)**

Lote 3 Servicios es subsidiaria directa de Aqua Mayakoba, es una sociedad anónima constituida en México y se dedica a la prestación de todo tipo servicios profesionales, técnicos y administrativos principalmente a Mayakoba Thai (parte relacionada).

Entorno Andaz

- **Controladora Hoyo Uno, S.A. de C.V. y subsidiarias (“Controladora Hoyo 1”)**

Controladora Hoyo 1 es subsidiaria directa de OHL Desarrollos México, es una sociedad anónima constituida en México y se dedica a la adquisición, suscripción, tenencia, posesión, control y enajenación de acciones, valores o partes sociales, así como el de diseñar, desarrollar y comercializar todo tipo de proyectos inmobiliarios. La entidad tiene participación accionaria en su subsidiaria Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. (Hotel Hoyo Uno), a partir del 23 de enero de 2013, fecha en la que ésta última fue constituida. Al 31 de diciembre del 2015, 2014 y 2013, Hotel Hoyo Uno se encuentra en etapa preoperativa, por lo cual no tiene ingresos por participación en los resultados de entidades subsidiarias. La entidad no tiene empleados; consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral y todos los servicios contables y administrativos le son proporcionados por una parte relacionada.

- **Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V. (“Hotel Hoyo Uno”)**

Hotel Hoyo Uno es subsidiaria directa de Controladora Hoyo 1, es una sociedad anónima constituida en México y se dedica a construir, desarrollar, poseer y operar, directamente o a través de una o más compañías subsidiarias, hoteles de lujo de primera categoría. La entidad no tiene empleados; consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral, y todos los servicios contables y administrativos le son proporcionados por una parte relacionada. De acuerdo con la Administración estiman la puesta en marcha del hotel bajo la denominación Andaz Mayakoba en el mes de diciembre de 2016. Al 31 de diciembre de 2015, Hotel Hoyo Uno registró una pérdida neta por \$9 millones de pesos proveniente de una insuficiencia en la cobertura de instrumentos financieros y tiene activos totales registrados por \$1,201 millones de pesos, principalmente por inventarios inmobiliarios.

Entorno Golf de Mayakoba.

- **Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. (“Golf de Mayakoba”)**

Golf de Mayakoba es subsidiaria directa de Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S. L., es una sociedad anónima constituida en México. La entidad se dedica principalmente a proveer servicios de deporte y recreación en el Club de Golf “El Camaleón Mayakoba”, así mismo permitir el uso de sus instalaciones a los huéspedes del entorno Mayakoba. La entidad no tiene empleados; consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral y todos los servicios contables y administrativos le son proporcionados por Golf de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V. (parte relacionada).

- **Golf Mayakoba Servicios, S.A. de C.V. (“Golf de Mayakoba Servicios”)**

Golf de Mayakoba Servicios es subsidiaria directa de Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S. L., es una sociedad anónima constituida en México y se dedica a la prestación de servicios profesionales, técnicos y administrativos exclusivamente a Golf de Mayakoba (parte relacionada).

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

a. Transición a IFRS

Las entidades listadas en la Nota 1 que forman parte de Mayakoba adoptaron las normas internacionales de información financiera (“IFRS”) en su información financiera individual el 1 de enero 2013. Sin embargo, los estados financieros adjuntos combinan los estados financieros individuales de las entidades listadas en la Nota 1, que no forman una entidad independiente y por lo tanto, no pretenden cumplir con las IFRS. Los estados financieros combinados de las entidades listadas en la Nota 1 reflejan los activos, pasivos, ingresos y gastos directamente a esas entidades, así como las estimaciones consideradas razonablemente por la administración, para presentar la situación financiera combinada, resultados de las operaciones, cambios en el capital contable y flujos de efectivo de las entidades combinadas de forma independiente. Las metodologías de asignación se han descrito en las notas adjuntas a los estados financieros combinados en su caso y la administración considera las estimaciones razonables. La información financiera en los presentes estados financieros combinados no necesariamente reflejan la situación financiera combinada, resultados de operaciones, cambios en el capital contable y flujos de efectivo de las entidades combinadas en el futuro o lo que hubiera sido de haber sido una entidad separada, independiente durante los períodos presentados.

Estos son los primeros estados financieros de las entidades que integran Mayakoba conforme a IFRS y, consecuentemente, han aplicado IFRS 1 “Adopción Inicial de las Normas de Internacionales de Información Financiera”.

Los estados financieros de cada entidad que conforman este combinado están preparados conforme a Normas de Información Financiera Mexicanas (individualmente referidas como Normas de Información Financiera o “NIF”); hasta la preparación de estos estados financieros el Grupo nunca ha presentado estados financieros combinados para propósitos generales. Las NIF difieren en algunas áreas respecto a las IFRS. Por consiguiente, en la preparación de los estados financieros individuales de las entidades al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 y por los años que terminaron en esas fechas, las entidades han modificado ciertos métodos de presentación contable y de valuación aplicados en las normas contables de los estados financieros individuales de NIF para cumplir con IFRS.

La fecha de transición de las entidades individuales es el 1 de enero de 2013 (fecha de transición), el cual es el comienzo del ejercicio más reciente por el cual se presenta información comparativa (“fecha de transición”).

La transición de NIF a IFRS en los estados financieros de las entidades individuales se explica en la Nota 16.

3. Principales políticas contables

a. *Bases de medición*

Los estados financieros combinados del Grupo han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros combinados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las modificaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base en al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente, y
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

b. ***Bases de combinación***

Como se menciona en la nota 1 de estos estados financieros combinados, se consideraron las compañías mencionadas en dicha nota, eliminando los saldos y transacciones intercompañías, como lo son arrendamientos, servicios administrativos, etc.

c. ***Efectivo y efectivo restringido***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques. El efectivo restringido son reservas utilizadas para satisfacer necesidades de operación de los hoteles y para la amortización de los saldos con los acreedores bancarios.

d. ***Instrumentos financieros***

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

e. ***Activos financieros***

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

Los activos financieros se clasifican en alguna de las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de resultados, (FVTPL, por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones mantenidas al vencimiento, activos financieros con fines de negociación, activos financieros disponibles para la venta y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan en base a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

i. **Método de la tasa de interés efectiva**

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

ii. **Préstamos y cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

Las partidas por cobrar se componen en su mayoría de clientes.

iii. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable a través de resultados, se evalúan para determinar si existen indicadores de deterioro al final de cada periodo de reporte. Los activos financieros se consideran deteriorados cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, los flujos futuros estimados de la inversión han sido afectados.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

iv. Baja de activos financieros

El Grupo deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

f. ***Inventarios***

Los inventarios se valúan al menor entre el costo de adquisición y valor neto de realización. Los costos del inventario se determinan con el método de costo promedio ponderado. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta.

g. ***Pagos anticipados***

Los pagos anticipados se valúan al monto de efectivo pagados y se reconocen como activo a partir de la fecha que se hace el desembolso.

Se reconocen en resultados en base a línea recta durante el periodo en que son prestados los servicios o usados los bienes. Son clasificados como a corto plazo o largo plazo dependiendo si el periodo de uso o prestación del servicio superan el periodo normal de las operaciones del Grupo. Los pagos anticipados se integran en su mayoría de los seguros empresariales para la cobertura de propiedades planta y equipo, con una vigencia anual y se renuevan al término de cada periodo contratado.

h. ***Propiedades, mobiliario y equipo***

Las propiedades y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición.

Las propiedades que están en proceso de construcción se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, mobiliario y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

Los terrenos no se deprecian.

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se reconoce llevando a resultados el costo de los activo, menos su valor residual, sobre vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa el final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de propiedades y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de una propiedad o equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

La depreciación se calcula conforme el método de línea recta, con base en la vida útil promedio de los activos, como sigue:

	Años promedio
Edificios - vida útil remanente	De 9 a 42
Mejoras a locales arrendados	10
Mobiliario y equipo	10
Equipo de transporte	4
Equipo de computo	3

Las adaptaciones a inmuebles arrendados son amortizadas durante el periodo menor entre la vida útil de las mismas y la vida del contrato de arrendamiento.

i. ***Deterioro del valor de los activos de larga duración***

Al final de cada periodo, el Grupo revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Grupo estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al Grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

j. ***Arrendamientos***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando bajo los términos del arrendamiento transfieren a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

i. **El Grupo como arrendador.**

Debido a que el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con las propiedades y registra sus arrendamientos como arrendamientos operativos. El ingreso por arrendamientos operativos se reconoce bajo el método de línea recta durante la duración del contrato de arrendamiento.

ii. **El Grupo como arrendatario.**

Los arrendamientos han sido clasificados como operativos. Los pagos por rentas bajo arrendamientos operativos se reconocen como un gasto, empleando el método de línea recta, durante la duración del contrato de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática para reflejar más adecuadamente el patrón de consumo de los beneficios del arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento se amortizan a lo largo del periodo de arrendamiento.

Los activos que se mantienen bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos del Grupo a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado combinado de posición financiera como un pasivo por arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable del Grupo para los costos por préstamos (ver Nota 3n.). Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

k. Transacciones en monedas extranjeras

Para combinar los estados financieros, las cifras contables de cada entidad son convertidas a IFRS basados en la moneda de registro de las transacciones. Los estados financieros se convierten a pesos mexicanos (moneda de presentación), considerando las siguientes metodologías:

Las operaciones extranjeras cuya moneda de registro y funcional es la misma, convierten sus estados financieros a la moneda de presentación utilizando los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos; 2) histórico para el capital contable y 3) el de la fecha de devengo para los ingresos, costos y gastos. Los efectos de conversión se registran en el capital contable.

Las operaciones nacionales y extranjeras cuya moneda de registro es diferente a la moneda funcional, convierten sus estados financieros de la moneda de registro a la moneda funcional, utilizando los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos monetarios; 2) histórico para activos no monetarios, pasivos no monetarios y capital contable y 3) el de la fecha de devengo para los ingresos, costos y gastos, excepto los que provienen de partidas no monetarias que se convierten al tipo de cambio histórico de la partida no monetaria; los efectos de conversión, se registran en la utilidad (pérdida) cambiaria. Posteriormente, para convertir los estados financieros de la moneda funcional a la moneda de presentación, se utilizan los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos; 2) histórico para el capital contable y 3) el de la fecha de devengo para todos los ingresos, costos y gastos. Los efectos de conversión se registran en el capital contable.

Las monedas de registro y funcional de las operaciones son como sigue:

Subsidiaria	Moneda de registro	Moneda funcional
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V.	Peso	Dólar americano
Mayakoba Thai, S.A. de C.V.	Peso	Dólar americano
Islas de Mayakoba, S.A. de C.V.	Peso	Dólar americano
Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V.	Peso	Dólar americano
Desarrollos RBK en la Riviera, S.A. de C.V.	Peso	Dólar americano

l. Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

m. ***Beneficios a empleados - Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades ("PTU")***

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones

El Grupo presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado combinado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos del Grupo. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que el Grupo ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Grupo reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que el Grupo espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

PTU

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultados y otros resultados integrales.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

n. ***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.

1. **Impuestos a la utilidad causados**

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta ("ISR") y se registra en los resultados del año en que se causa.

2. **Impuestos a la utilidad diferidos**

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondientes a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que el Grupo 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.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo de reporte 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período 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 de reporte.

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

3. **Impuestos causados y diferidos**

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

o. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Grupo tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo de reporte, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

Cuando se espera que algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce un activo por una cuenta por cobrar cuando es virtualmente seguro que se recibirá el reembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido confiablemente.

p. ***Pasivos financieros e instrumentos de capital***

Los pasivos financieros son registrados inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de utilidades o pérdidas) son agregados o disminuidos del valor razonable del activo o pasivo financiero, según sea el caso, al reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de un activo o pasivo financiero a valor razonable con cambios en pérdidas o ganancias se reconocen inmediatamente en los resultados.

i. **Clasificación como deuda o capital**

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

ii. **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable o pasivos financieros con cambios en pérdidas y ganancias o como otros pasivos financieros.

iii. **Otros pasivos financieros**

Otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos) son medidos subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de distribución del gasto financiero a lo largo del periodo de vigencia de dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima pagar (incluyendo comisiones y gastos 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 pasivo financiero, o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto, al importe neto en libros a la fecha de su reconocimiento inicial.

iv. **Baja de pasivos financieros**

El Grupo da de baja un pasivo financiero si, y solo si, las obligaciones del Grupo son cumplidas, se cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en pérdidas o ganancias.

v. **Compensación**

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Grupo cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

q. ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de devoluciones de clientes, rebajas y otros descuentos similares.

- Venta de bienes

Los ingresos por la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El Grupo ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos que se derivan de la propiedad de los bienes;
- El Grupo no conserva para sí ninguna implicación en la gestión continua de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos puede valuarse confiablemente;
- Sea probable que el Grupo reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valuados confiablemente.

- Por servicios de hospedaje y operación hotelera

Se reconocen en el periodo en el que se prestan los servicios.

- Ingresos por servicio de venta de alimentos y bebidas

Los ingresos por la venta de alimentos y bebidas en los restaurantes del Grupo se reconocen cuando éstos son consumidos por los clientes en las instalaciones del Grupo.

- Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Grupo y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

- Ingresos por arrendamiento

El Grupo, como arrendadora, retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con las propiedades y registra sus arrendamientos como arrendamientos operativos. El ingreso por arrendamientos operativos se reconoce bajo el método de línea recta durante la duración del contrato de arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento se amortizan a lo largo del periodo de arrendamiento. Los ingresos por servicios de mantenimiento asociados a las propiedades otorgadas en renta, se reconocen durante el periodo en que se devengan.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables del Grupo, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes por lo que los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. ***Juicios esenciales al aplicar las políticas contables***

- i. ***Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por definidos del Grupo*** - La obligación por beneficios definidos del Grupo se descuenta a una tasa establecida en las tasas de mercado de bonos gubernamentales (además de CETES) al final del periodo que se informa. Se requiere utilizar el juicio profesional al establecer los criterios para los bonos que se deben de incluir sobre la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes que consideran para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos gubernamentales que en el caso de CETES van desde 28 días a un año y en el caso de bonos de 3 a 30 años, su calificación y la identificación de los bonos atípicos que se excluyen.

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones:***

A continuación se discuten los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

i. ***Propiedades mobiliario y equipo***

El Grupo ha determinado las vidas útiles y el valor residual de sus activos sobre la base de su experiencia en la industria y con la participación de sus especialistas internos.

ii. ***Evaluación de deterioro***

El Grupo evalúa el deterioro de sus activos de larga duración, incluyendo crédito mercantil y otros activos intangibles, al menos anualmente. Para calcular la pérdida por deterioro de los activos de larga duración en uso, es necesario determinar el valor de recuperación de los activos. El valor de recuperación es definido como el mayor entre el precio neto de venta de un activo (o unidad generadora de efectivo) y el valor en uso del activo (o unidad generadora de efectivo). La determinación de los supuestos subyacentes relacionados con la recuperación de los activos de larga duración, incluyendo el crédito mercantil y otros activos intangibles, es subjetivo y requiere juicio profesional. Cualquier cambio en los supuestos clave acerca del negocio y planes del Grupo, o cambios en las condiciones del mercado, pueden resultar en una pérdida por deterioro.

La determinación de la existencia de una pérdida por deterioro en el crédito mercantil requiere una estimación del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo a las cuales ha sido asignado el crédito mercantil. El cálculo del valor en uso requiere que la administración estime el valor presente de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo, determinado mediante una tasa de descuento adecuada.

iii. ***Valuación de impuestos diferidos***

Bajo IFRS, el Grupo está obligado a reconocer los efectos de impuestos de las diferencias entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos; solo se reconoce el importe que el Grupo considera recuperable de acuerdo a las proyecciones y estimaciones a la fecha de evaluación. Dichas estimaciones están basadas en el conocimiento del negocio por parte de la administración así como también a través de la elaboración de proyecciones de utilidades futuras.

iv. ***Mediciones de valor razonable y procesos de valuación***

Algunos de los activos y pasivos del Grupo se miden a su valor razonable en los estados financieros combinados. Se supervisa la determinación de las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, el Grupo contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. La Administración trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo.

5. Efectivo y efectivo restringido

El efectivo consiste principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques.

El efectivo y efectivo restringido al final del período de reporte como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

	2015	2014	2013	1 de enero de 2013 (fecha de transición)
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 242,187	\$ 260,214	\$ 109,509	\$ 25,999
Efectivo restringido	<u>471,205</u>	<u>425,565</u>	<u>255,883</u>	<u>265,244</u>
Total	<u>\$ 713,392</u>	<u>\$ 685,779</u>	<u>\$ 365,392</u>	<u>\$ 291,243</u>

Con base a las cláusulas de los contratos de financiamiento descritos en la Nota 9, algunas de las entidades que conforman estos estados financieros combinados tienen registradas reservas de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición). El efectivo restringido sería utilizado para satisfacer necesidades de operación y para la amortización de los saldos con los acreedores bancarios mencionados en la Nota 9 de estos estados financieros combinados. Debido a que las restricciones respecto al efectivo restringido son menores a 12 meses, estos han sido clasificados dentro del activo circulante.

6. Cuentas por cobrar

	2015	2014	2013	1 de enero de 2013 (fecha de transición)
Huéspedes y agencias de viaje	\$ 119,930	\$ 66,427	\$ 36,000	\$ 46,946
Impuestos por recuperar (principalmente Impuesto al Valor Agregado)	53,267	34,052	31,643	52,991
Otras cuentas por cobrar	60,254	115,707	109,106	9,945
Deudores diversos	<u>56,360</u>	<u>6,063</u>	<u>6,293</u>	<u>165</u>
Total	<u>\$ 289,811</u>	<u>\$ 222,249</u>	<u>\$ 183,042</u>	<u>\$ 110,047</u>

7. Inventarios

	2015	2014	2013	1 de enero de 2013 (fecha de transición)
Alimentos y bebidas	\$ 13,871	\$ 10,708	\$ 10,730	\$ 8,981
Suministros	2,288	2,441	2,150	2,605
Boutiques y suministros para habitaciones	11,490	9,675	14,602	14,815
Ropa y accesorios	4,974	2,783	2,043	2,124
Total	\$ 32,623	\$ 25,607	\$ 29,525	\$ 28,525

Los consumos de alimentos y bebidas reflejados en el costo de venta al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 fueron por \$358,887, \$244,107 y 189,346, respectivamente.

8. Propiedades, mobiliario y equipo

a. La conciliación entre los valores netos en libros de las propiedades, mobiliario y equipo, es como sigue:

	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de operación	Equipo de transporte	Construcciones en proceso	Total propiedades, mobiliario y equipo
Saldo al 1 de enero de 2013 (fecha de transición)	\$ 494,365	\$ 3,563,842	\$ 233,845	\$ 13,175	\$ 150,847	\$ 4,744	\$ 6,530	\$ 4,467,348
Adiciones	2,433	21,867	30,997	7,269	18,311	1,537	296,451	378,865
Depreciación	-	(87,358)	(37,843)	(5,171)	(19,918)	(1,605)	-	(151,895)
Deterioro	-	(8,519)	-	-	-	-	-	(8,519)
Efecto de conversión	17,214	13,744	-	-	-	-	-	30,958
Bajas	(63,317)	(40,349)	(4,635)	(286)	(8,519)	(122)	-	(117,428)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	450,495	3,463,227	222,364	14,987	140,721	4,554	302,981	4,599,329
Adiciones	-	15,997	20,492	1,749	8,458	-	44,723	91,419
Depreciación	-	(80,497)	(36,634)	(6,836)	(8,654)	(1,245)	-	(133,866)
Capitalizaciones	-	9,025	9,349	2,997	-	1,307	-	22,678
Efecto de conversión	86,559	414,851	-	-	-	-	-	501,410
Bajas	(30,235)	(92,341)	(17,384)	(194)	-	(870)	(16,323)	(157,347)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	506,819	3,730,262	198,187	12,703	140,525	3,746	331,381	4,923,623
Adiciones	-	84,780	60,087	19,009	7,249	6,669	470,038	647,832
Depreciación	-	(83,371)	(40,332)	(7,625)	(23,347)	(1,233)	-	(155,908)
Efecto de conversión	111,033	724,843	-	-	-	-	-	835,876
Bajas	(17,690)	(40,277)	(16,441)	(3,681)	(2,511)	(565)	-	(81,165)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 600,162	\$ 4,416,237	\$ 201,501	\$ 20,406	\$ 121,216	\$ 8,617	\$ 801,419	\$ 6,170,258

9. Préstamos bancarios

	2015	2014	2013	1 de enero de 2013 (fecha de transición)
I) Documentos por pagar a Aareal Bank, A.G.	\$ 1,111,970	\$ 1,008,183	\$ 943,143	\$ 959,495
II) Préstamo con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (España) (BBVA)	396,224	372,439	363,203	418,556
III) Contrato de crédito sindicado mercantil con Banco de Sabadell, S. A.	556,542	575,780	766,547	875,332
IV) Préstamo sindicado hipotecario con Abanca (antes Novagalicia)	77,694	84,010	87,160	95,379
V) Crédito simple con garantía hipotecaria Bancomext	538,873	-	-	-
VI) Otros	<u>-</u>	<u>23,000</u>	<u>35,000</u>	<u>35,000</u>
	2,681,303	2,063,412	2,195,053	2,383,762
Menos - Prestamos de instituciones financieras	-	(23,000)	(35,000)	(35,000)
Menos - Porción circulante	<u>(1,304,812)</u>	<u>(1,220,614)</u>	<u>(130,094)</u>	<u>(177,280)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 1,376,491</u>	<u>\$ 819,798</u>	<u>\$ 2,029,959</u>	<u>\$ 2,171,482</u>

- I) Documentos por pagar por parte de Operadora Hotelera a Aareal Bank, A.G. por 87 millones de dólares americanos, otorgado en septiembre de 2006 garantizados con los inmuebles de Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Entidad, a una tasa fija de 4.96% hasta el 31 de marzo de 2015, posteriormente de 4.46% y hasta el 21 de septiembre de 2015 y de 4.025% en los meses posteriores. En julio de 2011, se celebró un contrato de novación modificativa no extintiva, en el cual se extiende del vencimiento del préstamo hasta el 21 de septiembre de 2016, por 74 millones de dólares americanos. Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) el saldo de capital es de 64.625, 68.5, 72.125 y 73.75 millones de dólares americanos, respectivamente.

- II) Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba por parte de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (España) BBVA por 71.223 millones de dólares americanos otorgado en julio de 2005 con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel y con la prenda de las acciones de la Entidad, con vencimiento el 15 de junio de 2017. Devenga intereses a la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) más un margen aplicado que incluye corretaje, gastos y comisiones impuestos por la institución bancaria, misma que durante 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) fue de 3.83803%, 3.9136%, 4.2246% y 4.2472% anual, respectivamente. El 11 de diciembre de 2012, BBVA (España) anuncia la cesión del 100% del saldo del préstamo a BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple (México) ("BBVA Bancomer"). 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 crediticias. Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) el saldo es de 23.027, 25.305, 27.775 y 32.172 millones de dólares americanos, respectivamente.
- III) Contrato de crédito sindicado mercantil otorgado a Mayakoba Thai por un importe de 105.8 millones de dólares americanos por parte de Banco de Sabadell, S.A. con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel y con la prenda de las acciones de la Entidad, firmado el 26 de julio de 2007 con vencimiento el 26 julio de 2019, en octubre de 2011 se celebró un contrato de novación modificativa no extintiva, en noviembre de 2015 se celebró un nuevo contrato de novación modificativa no extintiva, ambas novaciones bajo las mismas condiciones crediticias con pagos del principal e intereses en forma semestral. Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición), el saldo es de 32.345, 39.121, 59.814 y 67.281, dólares americanos, respectivamente. La tasa de interés al principal del crédito se calculará por la adición del LIBOR al margen 0.4699%, 0.3291%, 0.5673% y 0.4765% para los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición), respectivamente.
- IV) Préstamo sindicado hipotecario otorgado a Golf de Mayakoba con ABanca (antes Novagalicia) por 14.450 millones de dólares americanos, otorgado el 11 de diciembre de 2006, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Campo de Golf, y devenga intereses a la tasa LIBOR más un margen de 3.40% anual, la tasa de interés durante 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) fue de 4.1715%, 3.7634%, 3.7688% y 3.9380%. al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) el saldo del capital es de 4.500, 5.698, 6.655 y 7.320 millones de dólares americanos, respectivamente.
- V) Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por Bancomext a Hotel Hoyo Uno, por 55 millones de dólares americanos de fecha 29 de octubre de 2013, a una tasa LIBOR a 3 meses más 4.5% con vencimiento del préstamo hasta el año 2032. Al 31 de diciembre de 2015, el saldo del capital es de 31.318 millones de dólares, proveniente de las disposiciones del 23 de julio de 2015 y 8 de diciembre de 2015, por un monto de 19.125 y 12.193 millones de dólares americanos, respectivamente.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2015, son como sigue:

2017	\$	162,652
2018		181,150
2019		198,253
2020		125,618
2021		40,929
2022		42,453
2023		44,194
2024 y posteriores		<u>581,242</u>
	\$	<u>1,376,491</u>

Las condiciones generales de los préstamos en las novaciones se mantuvieron sin cambios con relación al acuerdo original. Con relación a este financiamiento el Grupo tiene obligaciones de hacer y no hacer, siendo las más importantes al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) las siguientes:

Operadora Hotelera

- i. Pago de intereses a tasa fija en un importe mensual de acuerdo al periodo de amortización del capital y pagos de amortización del principal a partir de diciembre de 2014.
- ii. Mantener un efectivo restringido para realizar los pagos de la deuda periódicamente.
- iii. Cláusulas restrictivas que impiden al Grupo incurrir en futuros endeudamientos, emisiones de garantía, venta de activos y distribuciones de capital.
- iv. Ratio de Cobertura Anual de Servicio de la Deuda ("RCASD") no debe ser menor de entre 1.10 a 1.00. De acuerdo al Contrato de Novación las entidades prestamistas no tendrán en cuenta el RCASD ni el Ratio de Cobertura Semestral de Servicio de la Deuda ("RCSSD") de los ejercicios 2015 y 2014.

Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) el Grupo cumple con las restricciones y condiciones establecidas en los puntos i al iv.

Islas de Mayakoba

- i. No establecer algún tipo de gravamen del inmueble.
- ii. No contratar algún préstamo crediticio durante la vigencia de la deuda.
- iii. Prohibición de venta de activos fijos.
- iv. Obligaciones de contratación y mantenimiento de seguros.
- v. Contratación de derivado financiero de permuta de tasa de interés
- vi. Los ingresos de Islas de Mayakoba deben ser destinados a cuentas bancarias para cubrir las necesidades del funcionamiento y operación del hotel, mantenimiento mayor, así como pagos del financiamiento acorde a sus respectivos vencimientos, deuda subordinada, intereses y gastos; mismas cuentas bancarias son manejadas como efectivo restringido.
- vii. En marzo de 2015 con el contrato renovado entre Islas de Mayakoba y BBVA Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA, se estableció que el Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda ("RCSD"), tenía que cumplir con una proporción mínima de 1.05. Para los ejercicios de 2013 y anteriores la proporción mínima del RCSD fue de 1.35.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, Islas de Mayakoba cumple con las restricciones y condiciones establecidas en los puntos i. al vii. Al 31 de diciembre de 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición), Islas de Mayakoba cumplió con las restricciones y condiciones establecidas en los puntos i. al vi., relativo al punto vi Islas de Mayakoba no cumplió con la proporción mínima del RCSD, no obstante contaba una dispensa por parte del banco de no cumplir con la proporción mínima por los ejercicios de 2011, 2012 y 2013.

Mayakoba Thai

- i. Pago de ciertas comisiones (1%).
- ii. Limitar su objeto social y su actividad empresarial a la construcción, equipamiento, gestión, explotación y mantenimiento del Proyecto.
- iii. No abrir ni mantener otras cuentas bancarias que las cuentas del Proyecto.
- iv. Obligaciones de contratación y mantenimiento de seguros.
- v. El importe del presente préstamo deberá ser amortizado mediante 20 amortizaciones semestrales consecutivas cada una, comenzando en enero de 2011.

- vi. Cumplimiento de la obligación de presentar el Ratio Cobertura Anual del Servicio de la Deuda (RCASD), las cuales indican que debe satisfacer una proporción mínima de 1.35.

Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) excepto por la obligación incluida en el inciso (vi) antes mencionado, Mayakoba Thai cumple con todas las restricciones y condiciones establecidas en los contratos de financiamiento. No obstante el incumplimiento de la proporción mínima del RCASD el contrato de crédito no especifica penalizaciones para Mayakoba Thai.

Golf de Mayakoba

- i. Pago de ciertas comisiones.
- ii. El Grupo podrá realizar amortizaciones anticipadas por importes mínimos de 500,000 dólares americanos o cantidades superiores.
- iii. Prohibición de solicitud de préstamos o créditos adicionales, así como la contratación de algún derivado financiero de permuta de tasa de interés.
- iv. Obligaciones de contratación y mantenimiento de seguros.
- v. Prohibición de venta de activos fijos.
- vi. Reserva del servicio de la deuda - Como una garantía por el presente contrato, el Grupo tiene una cuenta bancaria, que por contrato, debe mantener el próximo importe a devengar a cargo de capital e intereses del periodo del préstamo.
- vii. Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda ("RCASD") mayor o igual a 1.40.
Cuando el RCASD sea inferior a 1.05 durante dos ejercicios consecutivos, el acreedor podrá hacer exigible la liquidación total del financiamiento por pagar a la fecha de que se trate.

Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) Golf de Mayakoba cumple con las restricciones y condiciones establecidas en los puntos i al vi. Relativo al punto vii. Golf de Mayakoba no cumple con la proporción mínima del RCASD por los ejercicios mencionados anteriormente, no obstante existe una dispensa por parte del Banco por la vida del préstamo.

Hotel Hoyo Uno

- i. Entrega de información financiera para supervisión del crédito
- ii. Establecer fondos de reserva de efectivo
- iii. A partir del segundo año de operación, generación de un RCASD mayor de uno punto cinco

Al 31 de diciembre de 2015 Hotel Hoyo Uno no tiene obligación de cumplir con las obligaciones de hacer y no hacer mencionadas anteriormente, al encontrarse en etapa preoperativa.

10. Instrumentos financieros derivados

El objetivo del Grupo de celebrar contratos con instrumentos financieros derivados, es cubrir parcialmente los riesgos financieros por exposiciones en las tasas de interés y el tipo de cambio. La decisión de tomar una cobertura económica o financiera, obedece a las condiciones del mercado y su expectativa a una fecha determinada, así como el contexto económico nacional e internacional de los indicadores económicos que influyen en las operaciones del Grupo.

Las operaciones vigentes al cierre de cada periodo, realizadas con forwards y swaps de divisas y/o tasas de interés, se resumen a continuación:

Instrumento 2015	Entidad	Monto nominal	Tasa fija/Tipo de cambio	Tasa variable	Vencimiento	Pasivo	Pérdida integral cumulativa
Swap tasa de interés	Mayakoba Thai	6,826,680	5.652%	0.4699%	Julio de 2019	\$ 8,756	\$ (6,129)
Swap tasa de interés	Mayakoba Thai	12,678,120	5.652%	0.4699%	Julio de 2019	16,261	(11,382)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	2,791,664	5.090%	LIBOR	Junio 2017	1,328	(930)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	2,540,463	5.170%	LIBOR	Diciembre 2016	2,341	(1,639)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	11,899,373	3.890%	LIBOR	Diciembre 2020	16,001	(11,200)
Forward	Hotel Hoyo Uno	6,000,000	15.1187	-	Enero 2016	13,527	-
Forward	Hotel Hoyo Uno	6,000,000	15.1187	-	Abril 2016	14,029	-
Forward	Hotel Hoyo Uno	5,000,000	15.1187	-	Julio 2016	12,196	-
Forward	Hotel Hoyo Uno	3,930,000	15.1187	-	Septiembre 2016	9,826	-
Total al 31 de diciembre de 2015						\$ 94,265	\$ (31,280)

Al 31 de diciembre de 2015, el efecto del año en el resultado integral es de \$10,363, neto de impuesto diferido.

Instrumento 2014	Entidad	Monto nominal	Tasa fija	Tasa variable	Vencimiento	Pasivo	Pérdida integral cumulativa
Swap tasa de interés	Mayakoba Thai	8,493,660	5.652%	0.3291%	Julio de 2019	\$ 12,221	\$ (8,555)
Swap tasa de interés	Mayakoba Thai	15,773,940	5.652%	0.3291%	Julio de 2019	22,697	(15,888)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	3,480,744	5.090%	LIBOR	Junio 2017	3,990	(2,793)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	5,071,267	5.170%	LIBOR	Diciembre 2016	4,036	(2,825)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	11,691,989	3.890%	LIBOR	Diciembre 2020	16,547	(11,582)
Total al 31 de diciembre de 2014						\$ 59,491	\$ (41,643)

Al 31 de diciembre de 2014, el efecto del año en el resultado integral es de \$9,557, neto de impuesto diferido.

Instrumento 2013	Entidad	Monto nominal	Tasa fija	Tasa variable	Vencimiento	Pasivo	Pérdida integral cumulativa
Swap tasa de interés	Mayakoba Thai	9,962,190	5.652%	2.6300%	Julio de 2019	\$ 15,802	\$ (11,061)
Swap tasa de interés	Mayakoba Thai	18,501,210	5.652%	2.6300%	Julio de 2019	29,343	(20,540)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	4,047,467	5.090%	LIBOR	Junio 2017	5,685	(3,980)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	7,466,837	5.170%	LIBOR	Diciembre 2016	7,635	(5,345)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	10,705,896	3.890%	LIBOR	Diciembre 2020	14,679	(10,274)
Total al 31 de diciembre de 2013						\$ 73,144	\$ (51,200)

Al 31 de diciembre de 2013, el efecto del año en el resultado integral es de \$30,278, neto de impuesto diferido.

Instrumento 1 de enero de 2013	Entidad	Monto nominal	Tasa fija	Tasa variable	Vencimiento	Pasivo	Pérdida integral
Swap tasa de interés	Mayakoba Thai	8,543,247	5.652%	2.6300%	Julio de 2019	\$ 24,213	\$ (16,949)
Swap tasa de interés	Mayakoba Thai	15,866,030	5.652%	2.6300%	Julio de 2019	44,967	(31,477)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	4,601,309	5.090%	LIBOR	Junio 2017	8,618	(6,033)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	9,746,492	5.170%	LIBOR	Diciembre 2016	13,225	(9,258)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	9,294,298	3.890%	LIBOR	Diciembre 2020	25,374	(17,761)
Total al 1 de enero de 2013						\$ 116,397	\$ (81,478)

11. Beneficios a los empleados

- a) Plan de contribuciones definidas - El Grupo por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de sus trabajadores (topado) al plan de contribución definidas por concepto del sistema de ahorro para el retiro establecido por la ley.
- b) Plan de beneficios definidos - El Grupo paga primas de antigüedad, los empleados tienen derecho a beneficios al retiro conforme el artículo 162 de la Ley Federal del Trabajo en caso de muerte, incapacidad, despido o retiro voluntario. La prima de antigüedad es equivalente a doce días de salario por año de servicio trabajado; el salario considerado para el cálculo no puede ser menor al salario mínimo de la correspondiente área geográfica, ni mayor a dos veces dicho salario. La prima de antigüedad toma en cuenta todos los años de servicio trabajados por el empleado.

Los planes normalmente exponen al Grupo a riesgos actuariales como: riesgo de inversión, de tipo de interés, de longevidad y de salario.

Riesgo de inversión	El valor presente del plan de la obligación por beneficios definidos se calcula utilizando una tasa de descuento que se determina en función de los rendimientos de los bonos gubernamentales de alta calidad; si el retorno de los activos del plan está por debajo de esta tasa, se originara un déficit en el plan. Actualmente, el plan cuenta con una inversión relativamente equilibrada en instrumentos de capital y papel gubernamental.
Riesgo de tasa de interés	Una disminución en la tasa de interés de los bonos aumentará el pasivo del plan, sin embargo, éste se compensara parcialmente por el incremento en el retorno de las inversiones del plan.
Riesgo de longevidad	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en función de la mejor estimación de la mortalidad de los participantes del plan, tanto durante como después de su empleo. Un aumento de la esperanza de vida de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.
Riesgo salarial	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en base a los salarios futuros de los participantes del plan. Por lo tanto, un aumento en el salario de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) por actuarios independientes. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El costo neto del periodo por las obligaciones derivadas de las primas de antigüedad, ascendió a \$421 en 2015, \$915 en 2014 y \$636 en 2013, respectivamente. Otras revelaciones que requieren las disposiciones contables se consideran poco importante.

12. Instrumentos financieros

a. Administración riesgo de capital:

El Grupo administra su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

La estructura de capital del Grupo consiste en deuda neta (los préstamos bancarios como se detalla en la Nota 9 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital del Grupo (compuesto por capital social, utilidades acumuladas y otro resultado integral).

El Grupo no está sujeto a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

b. ***Índice de endeudamiento:***

El Comité Directivo revisa la estructura de capital del Grupo de forma periódica. Como parte de esta revisión, dicho comité considera el costo de capital y los riesgos asociados con cada uno de los tipos de capital. El Grupo tiene un índice de deuda determinado como la proporción de la deuda neta y el capital.

El índice de endeudamiento al final de cada uno de los siguientes periodos es:

	2015	2014	2013	1 de enero de 2013 (fecha de transición)
Préstamos bancarios	\$ 2,681,303	\$ 2,063,412	\$ 2,195,053	\$ 2,383,762
Efectivo y efectivo restringido	<u>713,392</u>	<u>685,779</u>	<u>365,392</u>	<u>291,243</u>
Subtotal - Deuda neta	<u>1,967,911</u>	<u>1,377,633</u>	<u>1,829,662</u>	<u>2,092,519</u>
Capital contable en balance	<u>4,137,356</u>	<u>3,621,725</u>	<u>2,718,271</u>	<u>2,255,318</u>
Índice de deuda neta y capital	<u>0.4756</u>	<u>0.3804</u>	<u>0.6731</u>	<u>0.9278</u>

c. ***Categorías de instrumentos financieros:***

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de medición y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos, para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio se revelan en la Nota 3.

Durante el año no se realizaron reclasificaciones de instrumentos financieros entre las distintas categorías.

	2015	2014	2013	1 de enero de 2013 (fecha de transición)
Efectivo y efectivo restringido	\$ 713,392	\$ 685,779	\$ 365,392	\$ 291,243
Cuentas por cobrar	289,811	222,249	183,042	110,047
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	172,208	2,966	9,073	5,823
Préstamos de instituciones financieras	-	23,000	35,000	35,000
Porción circulante del pasivo a largo plazo	1,304,812	1,220,614	130,094	177,280
Cuentas por pagar a proveedores	90,109	81,035	93,666	51,331
Cuentas por pagar a partes relacionadas	209,201	73,339	369,293	519,879

	2016	2015	2013	1 de enero de 2013 (fecha de transición)
Anticipos por contratos individuales de fideicomisos	9,225	13,202	13,202	13,202
Anticipos de clientes	214,661	162,600	127,269	86,335
Instrumentos financieros derivados	94,265	59,491	73,144	116,397
Préstamos bancarios	1,376,491	819,798	2,029,959	2,171,482

d. **Objetivos de la administración del riesgo financiero:**

El Consejo de Administración, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Grupo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario y riesgo en las tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

e. **Riesgo de mercado:**

Las actividades del Grupo la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y riesgos de tipos de cambio.

f. **Administración del riesgo de tasas de interés:**

El Grupo obtiene financiamientos bajo diferentes condiciones; cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés busca las mejores condiciones del mercado para tener la flexibilidad de obtener las mejores condiciones crediticias.

Análisis de sensibilidad de tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés al final del periodo de reporte. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo de reporte ha sido el pasivo vigente para todo el año.

Si las tasas de interés variables hubieran estado 0.5% por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

- El resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) aumentaría/disminuiría \$7,846, \$5,161, \$6,085 y \$6,946, respectivamente. Esto es principalmente atribuible a la exposición del Grupo a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

g. **Administración del riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Grupo. Debido a la naturaleza de las operaciones del Grupo, la exposición a este riesgo es poca.

La exposición máxima de crédito está representada por el saldo de las cuentas por cobrar mostrados en el balance.

El Grupo no tiene concentraciones de riesgo de crédito debido al mercado en el que desempeña su actividad.

h. **Administración del riesgo de liquidez:**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquidan entregando efectivo u otro activo financiero. El Grupo da seguimiento continuo al vencimiento de sus pasivos así como las necesidades de efectivo para sus operaciones. Análisis de flujos de efectivo detallados son preparados y presentados mensualmente al Comité Directivo, estableciendo un marco apropiado para la administración de este riesgo. Se toman decisiones sobre la obtención de nuevos financiamientos o en su caso limitar los proyectos de inversión con el objetivo de mantener una buena liquidez.

La tabla de análisis de los vencimientos de los pasivos financieros es como sigue:

Al 31 de diciembre de 2015	Menor a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios	\$ 1,304,812	\$ 722,825	\$ 653,665
Proveedores	90,109	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	209,201	-	-
Anticipos de clientes	<u>214,661</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	\$ <u>1,818,783</u>	\$ <u>750,004</u>	\$ <u>653,665</u>
Al 31 de diciembre de 2014	Menor a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios	\$ 1,243,614	\$ 753,291	\$ 66,507
Cuentas por pagar a partes relacionadas	73,339	-	-
Anticipos de clientes	<u>162,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	\$ <u>1,560,588</u>	\$ <u>768,601</u>	\$ <u>66,507</u>
Al 31 de diciembre de 2013	Menor a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios	\$ 165,094	\$ 1,559,242	\$ 470,718
Proveedores	93,666	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	369,293	-	-
Anticipos de clientes	<u>127,269</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	\$ <u>755,322</u>	\$ <u>1,559,242</u>	\$ <u>470,718</u>
1 de enero de 2013	Menor a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios	\$ 212,280	\$ 1,899,236	\$ 272,247
Proveedores	51,331	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	519,879	-	-
Anticipos de clientes	<u>86,335</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	\$ <u>869,825</u>	\$ <u>1,899,236</u>	\$ <u>272,247</u>

i. **Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado:**

El valor razonable de los préstamos bancarios a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) fue de \$2,649,889, \$2,049,374, \$2,135,628 y \$2,374,147, respectivamente. La Administración considera que el valor en libros de los demás instrumentos financieros registrados a costo amortizado se aproxima a sus valores razonables.

13. Capital contable

- a. Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) el capital social nominal de Aqua Mayakoba se integra como sigue:

	2015		2014		2013		1 de enero de 2013 (fecha de transición)	
	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe
Fijo-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "A"	50	\$ 50	50	\$ 50	50	\$ 50	50	\$ 50
Variable-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "B"	116,354,375	1,447,384	112,954,375	1,399,483	107,754,325	1,325,948	90,322,097	1,102,081
	<u>116,354,375</u>	<u>\$ 1,447,434</u>	<u>112,954,375</u>	<u>\$ 1,399,533</u>	<u>107,754,325</u>	<u>\$ 1,325,998</u>	<u>90,322,147</u>	<u>\$ 1,102,131</u>

- b. Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) el capital social nominal de Controladora Hotel 1 se integra como sigue:

	2015		2014		2013		1 de enero de 2013 (fecha de transición)	
	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe
Fijo-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "A"	50	\$ 50	50	\$ 50	50	\$ 50	50	\$ 50
Variable-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "B"	357,207	357,207	357,207	357,207	293,539	293,589	84,076	84,076
	<u>357,257</u>	<u>\$ 357,257</u>	<u>357,257</u>	<u>\$ 357,257</u>	<u>293,589</u>	<u>\$ 293,589</u>	<u>84,126</u>	<u>\$ 84,126</u>

- c. Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) el capital social nominal de Desarrollos RBK se integra como sigue:

	2015		2014		2013		1 de enero de 2013 (fecha de transición)	
	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe
Fijo-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "A"	50	\$ 50	50	\$ 50	50	\$ 50	50	\$ 50
Variable-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "B"	224,542	224,542	242,904	242,904	263,229	263,229	308,580	308,580
	<u>224,592</u>	<u>\$ 224,592</u>	<u>242,954</u>	<u>\$ 242,954</u>	<u>263,279</u>	<u>\$ 263,279</u>	<u>308,630</u>	<u>\$ 308,630</u>

- d. Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) el capital social nominal de Golf de Mayakoba se integra como sigue:

	2015		2014		2013		1 de enero de 2013 (fecha de transición)	
	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe
Fijo-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "A"	50,000	\$ 50	50,000	\$ 50	50,000	\$ 50	50,000	\$ 50
Variable-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "B"	551,470,100	551,470	534,817,100	534,817	504,644,100	506,302	436,493,100	438,151
	<u>551,470,100</u>	<u>\$ 551,470</u>	<u>534,867,100</u>	<u>\$ 534,867</u>	<u>504,694,100</u>	<u>\$ 506,352</u>	<u>436,543,100</u>	<u>\$ 438,201</u>

e. Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) el capital social nominal de Golf Mayakoba Servicios se integra como sigue:

	2015		2014		2013		1 de enero de 2013 (fecha de transición)	
	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe
Fijo-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "A"	50,000	\$ 50	50,000	\$ 50	50,000	\$ 50	50,000	\$ 50
Variable-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "B"	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>50,000</u>	<u>\$ 50</u>	<u>50,000</u>	<u>\$ 50</u>	<u>50,000</u>	<u>\$ 50</u>	<u>50,000</u>	<u>\$ 50</u>

f. Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) el capital social nominal de Islas de Mayakoba se integra como sigue:

	2015		2014		2013		1 de enero de 2013 (fecha de transición)	
	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe
Fijo-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "A"	50	\$ 50	50	\$ 50	50	\$ 50	50	\$ 50
Variable-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "B"	710,854	710,854	710,854	710,854	710,854	710,854	676,979	676,979
	<u>710,904</u>	<u>\$ 710,904</u>	<u>710,904</u>	<u>\$ 710,904</u>	<u>710,904</u>	<u>\$ 710,904</u>	<u>677,029</u>	<u>\$ 677,029</u>

g. Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) el capital social nominal de Islas de Mayakoba Servicios se integra como sigue:

	2015		2014		2013		1 de enero de 2013 (fecha de transición)	
	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe
Fijo-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "A"	714	\$ 714	714	\$ 714	714	\$ 714	714	\$ 714
Variable-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "B"	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>714</u>	<u>\$ 714</u>	<u>714</u>	<u>\$ 714</u>	<u>714</u>	<u>\$ 714</u>	<u>714</u>	<u>\$ 714</u>

h. Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) el capital social nominal de Lagunas de Mayakoba, se integra como sigue:

	2015		2014		2013		1 de enero de 2013 (fecha de transición)	
	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe	Acciones	Importe
Fijo-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "A"	50,000	\$ 50	50,000	\$ 50	50,000	\$ 50	50,000	\$ 50
Variable-								
Acciones ordinarias nominativas Serie "B"	948,481,930	1,318,360	948,481,930	1,318,360	917,940,237	917,940	917,940,237	917,940
	<u>948,531,930</u>	<u>\$ 1,318,360</u>	<u>948,531,930</u>	<u>\$ 1,318,360</u>	<u>917,990,237</u>	<u>\$ 917,990</u>	<u>917,990,237</u>	<u>\$ 917,990</u>

El capital social está integrado por acciones comunes nominativas. Las acciones del capital social fijo no tienen derecho a retiro. Las acciones del capital variable son de libre suscripción.

- i. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.
- j. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo del Grupo a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

14. Saldos con partes relacionadas

Los saldos entre el Grupo, las cuales son partes relacionadas del Grupo, han sido eliminados en la combinación y no se revelan en esta nota. Más adelante se detallan las transacciones entre el Grupo y otras partes relacionadas.

	2015	2014	2013
Ingresos			
Patrocinio torneo PGA	\$ 123,585	\$ 71,810	\$ 61,096
Servicio de alimentos y bebidas	12	-	-
Arrendamiento	1,108	5,008	-
Intereses devengados	151	15	-
Ingresos por reembolso de gastos	42	-	-
Ingresos por venta de villa	-	-	39,458
Ingresos por servicios	1,367	15,705	19,958
Gastos			
Terreno	-	-	241,287
Gastos de Pre- desarrollador	802	-	21,441
Honorario de asistencia técnica	1,394	1,163	1,999
Servicios de navegación	-	-	-
Comercialización	-	-	5,238
Honorarios por operación	8,349	2,122	29,029
Gastos por intereses	40	17,434	25,419
Renta de lanchas	4,662	2,030	3,500
Otros servicios menores	122	576	199
Servicios administrativos	-	703	-
Comisiones	9,968	23,347	6,010
Regalías por venta Inmobiliaria	35,119	37,336	1,394
Arrendamiento	569	31,293	729
Otros	10	3,051	214
Reembolso de gastos	10,502	61,611	-
Cuotas de desarrollo	8,367	6,711	-

a. Los saldos con partes relacionadas son:

	2015	2014	2013	1 de enero de 2013 (fecha de transición)
Por cobrar-				
OHL Desarrollos México, S.A. de C.V.	\$ 165,265	\$ -	\$ -	\$ -
Obrascon Huarte Lain Desarrollos, S. L.	2,943	1,651	3,595	-
Obrascon Huarte Lain, S. A.	2,252	-	-	2,022
La Punta Resorts, S.A. de C.V.	665	590	2,674	3,020
OHL México, S.A.B. de C.V.	410	502	-	1
Villas de Mayakoba, S.A. de C.V.	126	-	-	-
Banyan Tree Hotels & Resorts PTE, LTD.	59	60	34	59
Banyan Tree Club & Spa Seoul LTD	25	22	19	19
Novatera Caribe, S.A.P.I. de C.V.	15	-	-	-
Lote 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V.	8	-	-	-
Banyan Tree Spas PTE, LTD.	5	-	4	66
Grupo Villarmir SAU	1	-	-	-
Huaribe Servicios, S.A. de C.V.	-	-	2,671	64
MKB Real Estate, S.A. de C.V.	-	46	44	16
OHL Industrial S.L.	-	-	32	-
OHL Industrial Mining and Cement S.A.	-	-	-	164
Banyan Tree Private Collection	-	-	-	100
Fairmont Ovation	-	-	-	53
Banyan Tree Gallery (Singapore) PTE, LTD.	-	95	-	38
Fairmont Royal Pavilion, Inc.	-	-	-	11
Fairmont Le Chateau Frontenac	-	-	-	9
Mansion Hotel, LLC	-	-	-	7
Fairmont Heritage Place, Inc.	-	-	-	174
Otros	434	-	-	-
	<u>\$ 172,208</u>	<u>\$ 2,966</u>	<u>\$ 9,073</u>	<u>\$ 5,822</u>

	2015	2014	2013	1 de enero de 2013 (fecha de transición)
Por pagar-				
Huaribe, S.A. de C.V.	\$ 176,774	\$ 51,572	\$ 615	\$ 91
Fairmont Hotels & Resorts (US) Inc.	12,135	-	5,646	3,021
MKB Real Estate, S.A. de C.V.	5,052	3,588	4,774	345
Banyan Tree Corporate PTE LTD	4,574	-	1,454	11,063
Marina Mayakoba, S.A. de C.V.	3,378	2,564	2,704	1,739
Playa MKB Riviera Maya, S.A. de C.V.	3,092	-	-	-
Banyan Tree Marketing Group PTE, LTD.	1,490	12,048	1,793	-
Rosewood Hotels & Resorts LLC	1,487	693	29,259	28,359
Banyan Tree MX, S.A.P.I. de C.V.	506	562	515	515
Playa L 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V.	407	120	203	-
Huaribe Servicios, S.A. de C.V.	147	-	-	-
BTR & SPAS (THAILAND) CO, LTD	81	-	-	14
BT BALLERY (THAILAND) LTD.	66	-	-	82
Servicios Administrativos La Punta, S.A. de C.V.	8	72	1,266	1,216
Viveros de Mayakoba, S.A. de C.V.	4	-	-	-
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V.	-	4	49	-
OHL Desarrollos México, S.A. de C.V.	-	1,388	321,015	469,506
Fairmont Hotels, Inc.	-	-	-	3,835
The Fairmont Scottsdale Princess	-	-	-	34
Obrascon Huarte Lain Desarrollos, S. L.	-	-	-	32
Banyan Tree Global Foundation	-	-	-	15
The Fairmont Miramar Hotel	-	-	-	11
Otros	-	728	-	1
	<u>\$ 209,201</u>	<u>\$ 73,339</u>	<u>\$ 369,293</u>	<u>\$ 519,879</u>

15. Impuestos a la utilidad

ISR – Al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 1 de enero de 2013 (fecha de transición) Mayakoba está sujeta a la tasa del 30%.

A partir de 2008, se abrogó la Ley del IMPAC, permitiendo bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales. Adicionalmente, a diferencia del ISR, el IETU hasta 2014 se causó en forma individual por la controladora y sus subsidiarias.

a. Los impuestos a la utilidad reconocidos en resultados se integran como sigue:

	2015	2014	2013
ISR:			
Causado	\$ 15,593	\$ 8,748	\$ 562
Cancelación ISR diferido	-	-	(4,412)
Diferido	<u>191,471</u>	<u>168,398</u>	<u>58,541</u>
Total impuestos a la utilidad	<u>\$ 207,064</u>	<u>\$ 177,146</u>	<u>\$ 54,691</u>
IETU:			
Causado	\$ -	\$ -	\$ 9,835
Diferido	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,512)</u>
Total impuestos a la utilidad	<u>\$ 207,064</u>	<u>\$ 177,146</u>	<u>\$ 62,014</u>

b. Los principales conceptos que originan el saldo de los impuestos a la utilidad diferidos son:

	2015	2014	2013	1 de enero de 2013
ISR diferido activo (pasivo):				
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 508,279	\$ 574,431	\$ 616,697	\$ 641,025
Provisiones	45,920	33,977	24,020	21,847
Anticipos de clientes	72,052	57,439	44,115	32,302
Reserva para cuentas incobrables	171	-	13	2
Beneficios a empleados	678	607	336	228
PTU causada	641	68	772	-
Instrumentos financieros derivados	13,406	17,847	21,943	34,919
Propiedades y equipo	(390,322)	(219,170)	(86,802)	(21,200)
Pagos anticipados	(59,208)	(8,270)	-	(9,029)
Otros	<u>(2,537)</u>	<u>(1,284)</u>	<u>(6,268)</u>	<u>(7,285)</u>
Total activo a largo plazo de impuestos a la utilidad diferidos – Neto	<u>\$ 189,080</u>	<u>\$ 455,645</u>	<u>\$ 614,826</u>	<u>\$ 692,809</u>

- c. Se han reconocido parcialmente los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar, debido a que a que no es probable que se realicen dichos beneficios del activo por ISR diferido en su totalidad. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2015 son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2016	\$ 298,733
2017	259,338
2018	891,930
2019	230,855
2020	122,602
2021	842,139
2022	31,685
2023	260,587
2024	42,744
2025	<u>137,466</u>
	<u>\$ 3,118,079</u>

- d. La conciliación de la tasa legal del impuesto sobre la renta y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad, es como sigue:

	2015	2014	2013
Tasa legal	30%	30%	30%
Más (menos) efecto de diferencias permanentes:			
Gastos no deducibles	33	36	-
Ajuste anual por inflación	28	91	264
Efecto de diferimiento en tasa	-	-	(18)
Efecto por pérdidas fiscales	(80)	(141)	(166)
Efecto neto de cancelación de IETU diferido	-	-	(55)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	629	125	(14)
Otros	<u>13</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Tasa efectiva	<u>653%</u>	<u>(141%)</u>	<u>41%</u>

16. Explicación de transición a IFRS

La fecha de transición a las IFRS de las entidades que se mencionan en la Nota 1a y que forman parte del Grupo es el 1 de enero de 2013. En la preparación de los primeros estados financieros de las entidades que integran el Grupo bajo IFRS, se han aplicado las reglas de transición a las cifras preparadas de conformidad con NIF de cada una de las entidades listadas en la Nota 1a.

Las entidades que integran el Grupo aplicaron la IFRS 1, *Adopción Inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera*, en su transición. La IFRS 1 generalmente requiere la aplicación retrospectiva de las normas e interpretaciones aplicables a la fecha del primer reporte. Sin embargo, IFRS 1 permite ciertas excepciones en la aplicación de algunas normas a los periodos anteriores, con el objeto de asistir a las entidades en el proceso de transición.

Las entidades que integran el Grupo han aplicado algunas de las exenciones y ha elegido ciertas opciones de adopción por primera vez como se describe a continuación:

El Grupo aplicó la excepción obligatoria para estimaciones contables, en relación a la consistencia con las estimaciones efectuadas por el mismo período bajo Normas de Información Financiera ("NIF").

Las entidades que integran el Grupo también han seleccionado las siguientes exenciones voluntarias para la aplicación retrospectiva de IFRS, conforme a lo permitido por IFRS 1.

Los estados financieros de las entidades, por propósitos de IFRS, fueron preparados en su moneda funcional, siendo el dólar americano; en NIF, se presentaban en su moneda de registro, el peso mexicano, dado su uso limitado. Las entidades eligieron la opción de resetear el efecto de conversión acumulativo a cero a la fecha de transición.

Debido a que el Grupo no preparaba estados financieros combinados para propósitos generales bajo NIF, no se presentan conciliaciones entre los resultados integrales, inversión de los socios y accionistas y flujos de efectivo.

Como se menciona en la nota 3k de los estados financieros combinados adjuntos, las cifras contables de las Entidades Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, Mayakoba Thai, Islas de Mayakoba, Hotel Hoyo Uno y Desarrollos RBK en la Riviera son convertidas a IFRS basadas en la moneda de registro de las transacciones (moneda funcional dólar americano) y para convertir sus estados financieros de la moneda funcional (dólar americano) a la moneda de presentación (peso mexicano), se utilizan los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos; 2) histórico para el capital contables y 3) el de la fecha del devengo para todos los ingresos, costos y gastos.

Los efectos de conversión de operaciones de operaciones extranjeras que se registraron en el capital contable al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 ascienden a \$1,148,883, \$522,620 y \$8,524, respectivamente.

Conciliaciones de NIF a IFRS

Debido a que el Grupo no preparaba estados financieros combinados para propósitos generales bajo NIF, no se presentan conciliaciones entre los resultados integrales, inversión de los socios y accionistas y flujos de efectivo.

17. Contingencias

Algunas entidades de Grupo tienen juicios pendientes a favor o en contra como resultado del curso normal de sus operaciones. Tales juicios involucran incertidumbres y en algunos casos, es posible que los mismos se resuelvan en su contra. No obstante que no es posible determinar los importes involucrados en los juicios pendientes, la Administración considera que con base en los elementos conocidos, cualquier pasivo resultante no afectaría de manera importante la situación financiera o los resultados de operación de las entidades que integran el Grupo.

18. Nuevos pronunciamientos contables

La Administración no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 9	Instrumentos Financieros ²
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes ²
IFRS 16	Arrendamientos ³
Modificaciones a la IFRS 11	Contabilización para Adquisiciones de Participación en Acuerdos Conjuntos ¹
Modificaciones a la IAS 1	Iniciativa de Revelaciones ¹
Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 38	Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización ¹
Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 41	Agricultura: Plantas productoras ¹
Modificaciones a la IAS 10 e IAS 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjuntos ¹
Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28	Entidades de Inversión: aplicación de la Excepción de Consolidación ¹
Modificaciones a las IFRS	Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 ¹

¹ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose la aplicación temprana.

² Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana.

³ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

La Administración del Grupo no anticipa que la aplicación de estas enmiendas tendrá un efecto material en los estados financieros combinados del Grupo.

19. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros combinados fueron autorizados para su emisión el 4 de noviembre de 2016 por la Administración del Grupo, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *

Mayakoba

Estados financieros combinados
por los años que terminaron el
31 de diciembre de 2016 y
2015, e Informe de los
auditores independientes de 27
de marzo de 2017

Mayakoba

Informe de los auditores independientes y estados financieros combinados 2016 y 2015

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados combinados de posición financiera	3
Estados combinados de resultados y resultados integrales	4
Estados combinados de cambios en el capital contable	6
Estados combinados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros combinados	9

Informe del auditor independiente al Consejo de Administración y Accionistas de Mayakoba

Opinión

Hemos auditado los estados financieros combinados adjuntos de las entidades listadas en la Nota 1a (en su conjunto "Mayakoba" o el "Grupo") que comprenden los estados combinados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados combinados de resultados y resultados integrales, los estados combinados de cambios en el capital contable y los estados combinados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros combinados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Mayakoba al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría* de los estados financieros combinados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros combinados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros combinados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros combinados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros combinados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Elsa Alarcón Gutiérrez", written over a circular stamp or seal.

C.P.C. Elsa Alarcón Gutiérrez

27 de marzo de 2017

Estados combinados de posición financiera

Activo	Nota	2016	2015	Pasivo y capital contable	Nota	2016	2015
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	5	\$ 755,920	\$ 713,392	Porción circulante de préstamos bancarios	9	\$ 298,594	\$ 1,304,812
Cuentas por cobrar - Neto	6	274,916	289,811	Cuentas por pagar a proveedores		141,733	90,109
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	123,820	172,208	Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	122,248	209,201
Inventarios	7	34,309	32,623	Anticipos por contratos individuales de fideicomisos		7,744	9,225
Impuestos por recuperar		-	44,908	Anticipos de clientes		225,968	214,661
Pagos anticipados		128,914	202,197	Beneficios directos a los empleados		18,967	13,719
Total de activo circulante		1,317,879	1,455,139	Impuestos y gastos acumulados		410,826	361,104
				Arrendamientos financieros		-	1,272
				Instrumentos financieros derivados	10	656	51,919
				Total del pasivo circulante		1,226,736	2,256,022
				Beneficios a los empleados al retiro	11	2,956	2,262
				Préstamos bancarios	9	3,275,491	1,376,491
				Instrumentos financieros derivados	10	28,058	42,346
				Impuestos a la utilidad diferidos	15	121,193	-
				Total de pasivos		4,654,757	3,677,121
Activo no circulante				Capital contable:	13		
Propiedades, mobiliario y equipo -- Neto	8	8,110,455	6,170,258	Capital contribuido-			
				Capital social		4,492,726	4,610,780
				Capital social suscrito no exhibido		-	(56,940)
				Capital ganado-			
Impuestos a la utilidad diferidos	15	-	189,080	Deficit acumulado		(1,926,464)	(1,846,561)
				Instrumentos financieros derivados	10	9,902	(31,280)
Instrumentos financieros derivados	10	29,022	-	Efectos de conversión de operaciones extranjeras		1,921,737	1,148,883
				Resultados actuariales	11	(1,074)	9
				Capital contable atribuible a la participación controladora		4,496,827	3,824,891
Total del activo no circulante		8,139,477	6,359,338	Participación no controladora		305,772	312,465
Total de activos		\$ 9,457,356	\$ 7,814,477	Total de pasivos y capital contable		\$ 9,457,356	\$ 7,814,477

4

Mayakoba

Estados combinados de resultados y resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En miles de pesos)

	Nota	2016	2015
Ingresos:			
Ingresos por habitación	\$	1,283,640	\$ 1,099,928
Alimentos y bebidas		728,229	622,228
Ingresos por Profesional Golf Association (PGA)		216,345	147,458
Servicios campo de golf		62,838	57,107
Venta de condominios		35,730	41,072
Ingresos por servicios		3,919	1,418
Ingresos JIM Mclean Golf school		1,286	1,230
Otros ingresos de operación		<u>332,438</u>	<u>239,703</u>
		2,664,425	2,210,144
Costos:			
Costos por habitación		255,369	207,785
Alimentos y bebidas		404,139	362,050
Costo por torneo PGA		216,495	147,458
Servicios campo de golf		44,956	31,649
Costos venta de condominios		30,160	36,880
Costo por servicios		1,783	13,079
Costos Jim Mclean Golf School		2,309	2,091
Otros costos de operación		<u>187,863</u>	<u>161,361</u>
		<u>1,143,074</u>	<u>962,353</u>
Gastos de operación:			
Administración		232,852	174,269
Ventas y mercadotecnia		179,878	149,910
Mantenimiento		107,715	109,780
Energéticos		77,353	75,211
Honorarios por operación		136,264	109,629
Gastos del inmueble		176,780	158,891
Depreciación		<u>146,677</u>	<u>155,908</u>
		<u>1,057,519</u>	<u>933,658</u>
Utilidad de operación		463,832	314,193
Ingresos por intereses		-	(1,273)
Gasto por intereses		120,097	117,802
Pérdida cambiaria - Neta		<u>89,146</u>	<u>165,946</u>
		<u>209,243</u>	<u>282,475</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		254,589	31,718
Impuestos a la utilidad	15	<u>341,185</u>	<u>207,064</u>
Pérdida neta combinada		<u>(86,596)</u>	<u>(175,346)</u>

(Continúa)

	Nota	2016	2015
Otros resultados integrales, netos de impuestos a la utilidad, partidas que no se reclasificarán a resultados			
Resultados actuariales	11	<u>(1,083)</u> (1,083)	<u>48</u> 48
Otros resultados integrales, netos de impuestos a la utilidad, partidas que se reclasificarán a resultados			
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		772,854	626,263
Valuación de coberturas de flujo de efectivo	10	<u>41,182</u>	<u>10,363</u>
		<u>814,036</u>	<u>636,674</u>
Total otros resultados integrales		<u>752,274</u>	<u>461,376</u>
Utilidad integral combinada		<u>\$ 726,357</u>	<u>\$ 461,328</u>
Pérdida neta combinada atribuible a:			
Participación controladora		\$ (79,903)	\$ (159,664)
Participación no controladora		<u>(6,693)</u>	<u>(15,682)</u>
Pérdida neta combinada		<u>\$ (86,596)</u>	<u>\$ (175,346)</u>
Utilidad neta integral combinada atribuible a:			
Participación controladora		\$ 733,050	\$ 477,010
Participación no controladora		<u>(6,693)</u>	<u>(15,682)</u>
Utilidad integral combinada		<u>\$ 726,357</u>	<u>\$ 461,328</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros combinados.

Mayakoba

Estados combinados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En miles de pesos)

	Capital ganado		Capital contribuido					Participación no controladora	Total del capital contable
	Capital social	Capital suscrito no exhibido	Pérdidas acumuladas	Instrumentos financieros derivados	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Resultados actuariales			
Saldos al 1 de enero de 2015	4,564,638	(65,101)	(1,686,897)	(41,643)	522,620	(39)	328,147	3,621,725	
Aportaciones de capital social	64,504	8,161	-	-	-	-	-	72,665	
Disminución de capital social	(18,362)	-	-	-	-	-	-	(18,362)	
Utilidad integral del año	-	-	(159,664)	10,363	626,263	48	(15,682)	461,328	
Saldos al 31 de diciembre de 2015	4,610,780	(56,940)	(1,846,561)	(31,280)	1,148,883	9	312,465	\$ 4,137,356	
Aportaciones de capital social	197,756	56,940	-	-	-	-	-	254,696	
Disminución de capital social	(315,810)	-	-	-	-	-	-	(315,810)	
Utilidad integral del año	-	-	(79,903)	41,182	772,854	(1,083)	(6,693)	726,357	
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 4,492,726	\$ -	\$ (1,926,464)	\$ 9,902	\$ 1,921,737	\$ (1,074)	\$ 305,772	\$ 4,802,599	

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros combinados.

Mayakoba

Estados combinados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(En miles de pesos)

	2016	2015
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Pérdida neta combinada	\$ (86,596)	\$ (175,346)
Ajustes por:		
Impuestos a la utilidad	341,185	207,064
Depreciación	146,677	155,075
(Utilidad) pérdida en venta de propiedades, mobiliario y equipo	(11,778)	41,589
Costo neto del periodo de beneficios a empleados	787	14
Fluctuación cambiaria no realizada	45,769	164,148
Gasto por intereses	<u>120,097</u>	<u>117,808</u>
	556,141	510,352
Movimientos en capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	106,848	(39,781)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	195,848	(138,981)
Inventarios	3,428	(6,085)
Pagos anticipados	118,891	(111,368)
Impuestos por recuperar	(44,908)	(36,575)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores	73,758	(2,759)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(356,416)	113,589
Anticipos por contratos individuales de fideicomisos	1,481	(3,977)
Anticipos de clientes	(25,938)	4,326
Beneficios directos a los empleados	5,173	1,352
Impuestos y gastos acumulados	30,222	53,649
Beneficio a los empleados por terminación, retiro y otras	-	(116)
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(9,036)</u>	<u>(8,806)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	655,492	334,820
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(1,025,519)	(579,883)
Venta de propiedades, mobiliario y equipo	37,775	32,558
Adquisición de instrumentos financieros derivados	<u>-</u>	<u>38,815</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(987,744)	(508,510)

(Continúa)

	2016	2015
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Préstamos bancarios obtenidos	1,689,650	496,607
Pago de préstamos bancarios	(1,315,378)	(235,501)
Arrendamientos financieros	(1,381)	4,305
Aumento de capital social	197,756	72,842
Disminución de capital social	(315,810)	(19,028)
Intereses pagados	<u>(120,097)</u>	<u>(117,922)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>134,740</u>	<u>201,303</u>
Efectos por cambios en el valor del efectivo y efectivo restringido	240,040	-
Aumento neto de efectivo y efectivo restringido	42,528	27,613
Efectivo y efectivo restringido al principio del año	<u>713,392</u>	<u>685,779</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 755,920</u>	<u>\$ 713,392</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros combinados.

Mayakoba

Notas a los estados financieros combinados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(En miles de pesos)

1. Actividades y evento importante del año

a) Actividades

Mayakoba, es un desarrollo turístico vacacional en la Riviera Maya, posicionado como uno de los más exclusivos del mundo y se compone en la actualidad de cuatro hoteles de lujo de clasificación 5 diamantes bajo las marcas Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz, así como por un campo de golf denominado “El Camaleón”. Las entidades que integran este combinado, excepto Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. y Golf de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V. (subsidiarias directas de Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S.L.) son subsidiarias directas de OHL Desarrollos México, S.A. de C.V. (“OHL Desarrollos México”) que a su vez es una entidad controladora y tiene como actividad principal la adquisición, suscripción, control y venta, bajo cualquier título legal, de acciones de cualquier sociedad, así como participaciones en cualquier tipo de negocios. Las entidades que conforman estos estados financieros combinados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son las siguientes (en su conjunto, se refiere a la combinación de las entidades como el “Grupo”):

Entorno Fairmont:

- Lagunas de Mayakoba, S.A. de C.V. y subsidiarias (“Lagunas de Mayakoba”)

Lagunas de Mayakoba es subsidiaria directa de OHL Desarrollos México, es una sociedad anónima constituida en México. Se dedica a la adquisición, suscripción, tenencia, control y venta, bajo cualquier título legal, de acciones o partes sociales de cualquier tipo de sociedades y la participación en cualquier tipo de negocios. La entidad no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral, y todos los servicios contables y administrativos les son proporcionados por Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., esta compañía consolida a Operadora Mayakoba, S.A. de C.V.

- Operadora Mayakoba, S.A. de C.V. y subsidiarias (“Operadora Mayakoba”)

Operadora Mayakoba es subsidiaria directa de Lagunas de Mayakoba y subsidiaria indirecta de OHL Desarrollos México, es una sociedad anónima constituida en México. Operadora Mayakoba se dedica a la adquisición, suscripción, tenencia, control y venta, bajo cualquier título legal, de acciones, o partes sociales de cualquier tipo de sociedades y la participación en cualquier tipo de negocios. La entidad no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral, y todos los servicios contables y administrativos les son proporcionados por Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., esta entidad consolida directamente a Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V. y a Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V.

- **Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V. (“Operadora Hotelera”)**

Operadora Hotelera es subsidiaria directa de Operadora Mayakoba, es una sociedad anónima constituida en México. Operadora Hotelera se dedica al desarrollo, posesión y operación, ya sea de manera directa o a través de una parte relacionada o de un tercero interesado de hoteles de lujo y de gran turismo. La entidad es propietaria de una propiedad denominada comercialmente Hotel “Fairmont Mayakoba”. La operación y dirección del hotel Fairmont Mayakoba está bajo la responsabilidad de Fairmont Hotels & Resorts US, Inc. (“Fairmont” o el “Operador”) mediante un contrato de operación del hotel con una vigencia inicial de 20 años; los honorarios pagaderos al Operador corresponden a un honorario base y a un honorario por uso de marca determinado conforme a los ingresos generados por el hotel, y un incentivo determinado sobre la utilidad de operación. La entidad no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral, y todos los servicios contables y administrativos les son proporcionados por Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V.

- **Servicios Hoteleros del Corredor de Mayakoba, S.A. de C.V. (“Servicios Hoteleros”)**

Servicios Hoteleros es subsidiaria directa de Operadora Mayakoba, es una sociedad anónima constituida en México. Servicios Hoteleros se dedica a la prestación de servicios profesionales, técnicos y administrativos exclusivamente a Operadora Hotelera (parte relacionada).

Entorno Rosewood:

- **Islas de Mayakoba, S.A. de C.V. (“Islas de Mayakoba”)**

Islas de Mayakoba es subsidiaria directa de OHL Desarrollos México, su actividad principal es el desarrollo, posesión y operación, ya sea de manera directa o a través de alguna parte relacionada, de bienes muebles y propiedades, hoteles de lujo y de gran turismo. La entidad es propietaria de una propiedad denominada comercialmente Hotel “Rosewood Mayakoba”. La operación y dirección del Hotel Rosewood está bajo la responsabilidad de RHR Offshore, L.P. mediante un contrato de operación del hotel con una vigencia inicial de 20 años. Los honorarios pagaderos al Operador corresponden a un honorario base sobre los ingresos brutos obtenidos por el giro del negocio. La entidad no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral, y todos los servicios contables y administrativos les son proporcionados por Islas de Mayakoba Servicios, S. A. de C. V.

- **Islas de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V. (“Islas Servicios”)**

Islas Servicios es subsidiaria directa de OHL Desarrollos México, es una sociedad anónima constituida en México, su principal actividad es la prestación de todo tipo de servicios profesionales, técnicos y administrativos exclusivamente a Islas de Mayakoba, S. A. de C.V.

- **Desarrollos RBK en la Riviera, S.A. de C.V. (“Desarrollos RBK”)**

Desarrollos RBK es subsidiaria de OHL Desarrollos México y tiene como actividad principal el diseño, desarrollo y comercialización de todo tipo de proyectos turísticos inmobiliarios. Adicionalmente, esta entidad realiza el diseño, adquisición, enajenación, construcción, administración, operación, arrendamiento y subarrendamiento de toda clase de bienes muebles e inmuebles. La entidad obtiene ingresos por la puesta a disposición de las propiedades de inversión a favor de Islas de Mayakoba (parte relacionada) para su explotación comercial mediante el arrendamiento de los mismos. En los términos del contrato se especifican que a los ingresos percibidos se le descuentan gastos de mantenimiento, cuotas administrativas, una reserva para el remplazo de mobiliario y gastos por servicios públicos. Los gastos por cuota condominal a favor de un tercero son liquidados por el Grupo. La entidad no tiene empleados; consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral y todos los servicios contables y administrativos le son proporcionados por una parte relacionada.

Entorno Banyan Tree

- Aqua Mayakoba, S.A. de C.V. y subsidiarias (“Aqua Mayakoba”)

Aqua Mayakoba es subsidiaria directa de OHL Desarrollos México, tiene como actividad principal la adquisición, suscripción, tenencia, control y venta, bajo cualquier título legal, de acciones de cualquier sociedad así como participaciones en cualquier tipo de negocio. La entidad no tiene empleados; consecuentemente no está sujeta a obligaciones de carácter laboral, y todos los servicios contables y administrativos le son proporcionados por una parte relacionada., esta entidad consolida directamente a Mayakoba Thai, S.A. de C.V. y a Lotes 3 Servicios, S.A. de C.V.

- Mayakoba Thai, S.A. de C.V. (“Mayakoba Thai”)

Mayakoba Thai es subsidiaria directa de Aqua Mayakoba, que a su vez es subsidiaria de OHL Desarrollos México, es una sociedad anónima constituida en México. Mayakoba Thai se dedica al desarrollo, posesión y operación, ya sea de manera directa o a través de alguna parte relacionada o de un tercero interesado de hoteles de lujo y de gran turismo. La entidad posee un hotel denominado bajo la marca Banyan Tree Mayakoba con capacidad de 132 villas. La operación del hotel Banyan Tree Mayakoba está bajo la responsabilidad de la cadena hotelera Banyan Tree. En consecuencia, existe un contrato de operación del hotel entre Banyan Tree Corporate Pte, Ltd (el “Operador”) y Mayakoba Thai con vigencia de 20 años. Los honorarios pagaderos al Operador corresponden a un honorario base y a un honorario por uso de marca determinado conforme a los ingresos generados por el hotel, y un incentivo determinado sobre la utilidad de operación. La entidad no tiene empleados; consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral y todos los servicios contables y administrativos le son proporcionados por Lotes 3 Servicios, S. A. de C. V., parte relacionada.

- Lote 3 Servicios, S.A. de C.V. (“Lote 3 Servicios”)

Lote 3 Servicios es subsidiaria directa de Aqua Mayakoba, es una sociedad anónima constituida en México y se dedica a la prestación de todo tipo servicios profesionales, técnicos y administrativos principalmente a Mayakoba Thai (parte relacionada).

Entorno Andaz

- Controladora Hoyo Uno, S.A. de C.V. y subsidiarias (“Controladora Hoyo 1”)

Controladora Hoyo 1 es subsidiaria directa de OHL Desarrollos México, es una sociedad anónima constituida en México y se dedica a la adquisición, suscripción, tenencia, posesión, control y enajenación de acciones, valores o partes sociales, así como el de diseñar, desarrollar y comercializar todo tipo de proyectos inmobiliarios. La entidad tiene participación accionaria en su subsidiaria Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. (Hotel Hoyo Uno), a partir del 23 de enero de 2013, fecha en la que ésta última fue constituida. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, Hotel Hoyo Uno se encuentra en etapa preoperativa, por lo cual no tiene ingresos por participación en los resultados de entidades subsidiarias. La entidad no tiene empleados; consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral y todos los servicios contables y administrativos le son proporcionados por una parte relacionada.

- Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V. (“Hotel Hoyo Uno”)

Hotel Hoyo Uno es subsidiaria directa de Controladora Hoyo 1, es una sociedad anónima constituida en México y se dedica a construir, desarrollar, poseer y operar, directamente o a través de una o más compañías subsidiarias, hoteles de lujo de primera categoría. La entidad no tiene empleados; consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral, y todos los servicios contables y administrativos le son proporcionados por una parte relacionada. De acuerdo con la Administración estiman la puesta en marcha del hotel bajo la denominación Andaz Mayakoba tuvo una preapertura a partir del 12 de diciembre de 2016 y entrará en operación durante el primer semestre de 2017.

Entorno Golf de Mayakoba.

- Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. (“Golf de Mayakoba”)

Golf de Mayakoba es subsidiaria directa de Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S. L., es una sociedad anónima constituida en México. La entidad se dedica principalmente a proveer servicios de deporte y recreación en el Club de Golf “El Camaleón Mayakoba”, así mismo permitir el uso de sus instalaciones a los huéspedes del entorno Mayakoba. La entidad no tiene empleados; consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral y todos los servicios contables y administrativos le son proporcionados por Golf de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V. (parte relacionada).

- Golf Mayakoba Servicios, S.A. de C.V. (“Golf de Mayakoba Servicios”)

Golf de Mayakoba Servicios es subsidiaria directa de Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S. L., es una sociedad anónima constituida en México y se dedica a la prestación de servicios profesionales, técnicos y administrativos exclusivamente a Golf de Mayakoba (parte relacionada).

b) Evento importante del año

El 20 de diciembre de 2016 Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S. L. (OHL Desarrollos) firmó un acuerdo de intención de compraventa de acciones con RHL Properties, S. A. B. de C. V., mediante dicho contrato acuerdan la venta en 2017 de una participación mayoritaria del Grupo, en la cual OHL Desarrollos es propietaria indirecta. Previo a la venta de la participación mayoritaria, de acuerdo con el contrato será necesario que OHL Desarrollos lleve a cabo una reestructura accionaria.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera revisadas

a. *Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2016*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

Mejoras Anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014

Las mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 incluyen varias IFRS que se resumen a continuación:

Las modificaciones de la IFRS 5 presentan una orientación específica en la IFRS 5 para cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo para disposición) de mantenidos para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios (o viceversa). Las modificaciones aclaran que ese cambio se debe considerar como una continuación del plan original de los requisitos de eliminación y por lo tanto lo establecido en la IFRS 5 en relación con el cambio de plan de venta no es aplicable. Las enmiendas también aclaran la guía para cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.

Las modificaciones a la IFRS 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio implica involucración continua en un activo transferido con el propósito de hacer las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.

Las modificaciones de la IAS 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe ser determinada en función de los rendimientos de mercado al final del período de presentación de informes sobre los bonos corporativos de alta calidad. La evaluación de la profundidad de un mercado para calificar bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las divisas que no existe un mercado amplio para tales bonos corporativos de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado al final del período de presentación del informe sobre bonos del gobierno denominados en esa moneda.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros combinados del Grupo.

3. Principales políticas contables

a. *Bases de medición*

Los estados financieros combinados del Grupo han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros combinados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las modificaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base en al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente, y
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

b. *Bases de combinación*

Como se menciona en la nota 1 de estos estados financieros combinados, se consideraron las compañías mencionadas en dicha nota, eliminando los saldos y transacciones intercompañías, como lo son arrendamientos, servicios administrativos, etc.

c. ***Efectivo y efectivo restringido***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques. El efectivo restringido son reservas utilizadas para satisfacer necesidades de operación de los hoteles y para la amortización de los saldos con los acreedores bancarios.

d. ***Instrumentos financieros***

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

e. ***Activos financieros***

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

Los activos financieros se clasifican en alguna de las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de resultados, (FVTPL, por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones mantenidas al vencimiento, activos financieros con fines de negociación, activos financieros disponibles para la venta y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan en base a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

i. **Método de la tasa de interés efectiva**

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

ii. **Préstamos y cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

Las partidas por cobrar se componen en su mayoría de clientes.

iii. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable a través de resultados, se evalúan para determinar si existen indicadores de deterioro al final de cada periodo de reporte. Los activos financieros se consideran deteriorados cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, los flujos futuros estimados de la inversión han sido afectados.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

iv. Baja de activos financieros

El Grupo deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

f. ***Inventarios***

Los inventarios se valúan al menor entre el costo de adquisición y valor neto de realización. Los costos del inventario se determinan con el método de costo promedio ponderado. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta.

g. **Pagos anticipados**

Los pagos anticipados se valúan al monto de efectivo pagados y se reconocen como activo a partir de la fecha que se hace el desembolso.

Se reconocen en resultados en base a línea recta durante el periodo en que son prestados los servicios o usados los bienes. Son clasificados como a corto plazo o largo plazo dependiendo si el periodo de uso o prestación del servicio superan el periodo normal de las operaciones del Grupo. Los pagos anticipados se integran en su mayoría de los seguros empresariales para la cobertura de propiedades planta y equipo, con una vigencia anual y se renuevan al término de cada periodo contratado.

h. **Propiedades, mobiliario y equipo**

Las propiedades y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición.

Las propiedades que están en proceso de construcción se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, mobiliario y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

Los terrenos no se deprecian.

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se reconoce llevando a resultados el costo de los activo, menos su valor residual, sobre vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa el final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de propiedades y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de una propiedad o equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

La depreciación se calcula conforme el método de línea recta, con base en la vida útil promedio de los activos, como sigue:

	Años promedio
Edificios - vida útil promedio	De 9 a 42
Mejoras a locales arrendados	10
Mobiliario y equipo	10
Equipo de transporte	4
Equipo de computo	3

Las adaptaciones a inmuebles arrendados son amortizadas durante el periodo menor entre la vida útil de las mismas y la vida del contrato de arrendamiento.

i. **Deterioro del valor de los activos de larga duración**

Al final de cada periodo, el Grupo revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Grupo estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al Grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

j. **Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando bajo los términos del arrendamiento transfieren a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

i. **El Grupo como arrendador.**

Debido a que el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con las propiedades y registra sus arrendamientos como arrendamientos operativos. El ingreso por arrendamientos operativos se reconoce bajo el método de línea recta durante la duración del contrato de arrendamiento.

ii. **El Grupo como arrendatario.**

Los arrendamientos han sido clasificados como operativos. Los pagos por rentas bajo arrendamientos operativos se reconocen como un gasto, empleando el método de línea recta, durante la duración del contrato de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática para reflejar más adecuadamente el patrón de consumo de los beneficios del arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento se amortizan a lo largo del período de arrendamiento.

Los activos que se mantienen bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos del Grupo a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado combinado de posición financiera como un pasivo por arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable del Grupo para los costos por préstamos (ver Nota 3n.). Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurrir.

k. **Transacciones en monedas extranjeras**

Para combinar los estados financieros, las cifras contables de cada entidad son convertidas a IFRS basados en la moneda de registro de las transacciones. Los estados financieros se convierten a pesos mexicanos (moneda de presentación), considerando las siguientes metodologías:

Las operaciones extranjeras cuya moneda de registro y funcional es la misma, convierten sus estados financieros a la moneda de presentación utilizando los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos; 2) histórico para el capital contable y 3) el de la fecha de devengo para los ingresos, costos y gastos. Los efectos de conversión se registran en el capital contable.

Las operaciones nacionales y extranjeras cuya moneda de registro es diferente a la moneda funcional, convierten sus estados financieros de la moneda de registro a la moneda funcional, utilizando los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos monetarios; 2) histórico para activos no monetarios, pasivos no monetarios y capital contable y 3) el de la fecha de devengo para los ingresos, costos y gastos, excepto los que provienen de partidas no monetarias que se convierten al tipo de cambio histórico de la partida no monetaria; los efectos de conversión, se registran en la utilidad (pérdida) cambiaria. Posteriormente, para convertir los estados financieros de la moneda funcional a la moneda de presentación, se utilizan los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos; 2) histórico para el capital contable y 3) el de la fecha de devengo para todos los ingresos, costos y gastos. Los efectos de conversión se registran en el capital contable.

Las monedas de registro y funcional de las operaciones son como sigue:

Subsidiaria	Moneda de registro	Moneda funcional
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V.	Peso	Dólar americano
Mayakoba Thai, S.A. de C.V.	Peso	Dólar americano
Islas de Mayakoba, S.A. de C.V.	Peso	Dólar americano
Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V.	Peso	Dólar americano
Desarrollos RBK en la Riviera, S.A. de C.V.	Peso	Dólar americano

l. **Costos por préstamos**

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

m. **Beneficios a empleados - Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades ("PTU")**

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediaciones

El Grupo presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado combinado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos del Grupo. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que el Grupo ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Grupo reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que el Grupo espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

PTU

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultados y otros resultados integrales.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

n. ***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.

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta ("ISR") y se registra en los resultados del año en que se causa.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondientes a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que el Grupo 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.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo de reporte 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 moneda funcional la entidad determina el ISR diferido en los términos establecidos para IFRS, generando un incremento considerable en la conversión de valores contables de los activos no monetarios (activo fijo) a moneda funcional (dólar americano) a tipo de cambio histórico y los valores fiscales a tipo de cambio de cierre; generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del ISR 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 de reporte.

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

3. Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

o. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Grupo tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo de reporte, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

Cuando se espera que algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce un activo por una cuenta por cobrar cuando es virtualmente seguro que se recibirá el reembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido confiablemente.

p. ***Pasivos financieros e instrumentos de capital***

Los pasivos financieros son registrados inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de utilidades o pérdidas) son agregados o disminuidos del valor razonable del activo o pasivo financiero, según sea el caso, al reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de un activo o pasivo financiero a valor razonable con cambios en pérdidas o ganancias se reconocen inmediatamente en los resultados.

i. **Clasificación como deuda o capital**

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

ii. **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable o pasivos financieros con cambios en pérdidas y ganancias o como otros pasivos financieros.

iii. **Otros pasivos financieros**

Otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos) son medidos subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de distribución del gasto financiero a lo largo del periodo de vigencia de dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima pagar (incluyendo comisiones y gastos 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 pasivo financiero, o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto, al importe neto en libros a la fecha de su reconocimiento inicial.

iv. **Baja de pasivos financieros**

El Grupo da de baja un pasivo financiero si, y solo si, las obligaciones del Grupo son cumplidas, se cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en pérdidas o ganancias.

v. **Compensación**

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Grupo cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

q. ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de devoluciones de clientes, rebajas y otros descuentos similares.

- Venta de bienes

Los ingresos por la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El Grupo ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos que se derivan de la propiedad de los bienes;
- El Grupo no conserva para sí ninguna implicación en la gestión continua de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos puede valorarse confiablemente;
- Sea probable que el Grupo reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valuados confiablemente.

- Por servicios de hospedaje y operación hotelera

Se reconocen en el periodo en el que se prestan los servicios.

- Ingresos por servicio de venta de alimentos y bebidas

Los ingresos por la venta de alimentos y bebidas en los restaurantes del Grupo se reconocen cuando éstos son consumidos por los clientes en las instalaciones del Grupo.

- Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Grupo y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

- Ingresos por arrendamiento

El Grupo, como arrendadora, retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con las propiedades y registra sus arrendamientos como arrendamientos operativos. El ingreso por arrendamientos operativos se reconoce bajo el método de línea recta durante la duración del contrato de arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento se amortizan a lo largo del periodo de arrendamiento. Los ingresos por servicios de mantenimiento asociados a las propiedades otorgadas en renta, se reconocen durante el período en que se devengan.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables del Grupo, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes por lo que los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. ***Juicios esenciales al aplicar las políticas contables***

- i. ***Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por definidos del Grupo*** - La obligación por beneficios definidos del Grupo se descuenta a una tasa establecida en las tasas de mercado de bonos gubernamentales (además de CETES) al final del periodo que se informa. Se requiere utilizar el juicio profesional al establecer los criterios para los bonos que se deben de incluir sobre la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes que consideran para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos gubernamentales que en el caso de CETES van desde 28 días a un año y en el caso de bonos de 3 a 30 años, su calificación y la identificación de los bonos atípicos que se excluyen.

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones:***

A continuación se discuten los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

i. ***Propiedades mobiliario y equipo***

El Grupo ha determinado las vidas útiles y el valor residual de sus activos sobre la base de su experiencia en la industria y con la participación de sus especialistas internos.

ii. ***Evaluación de deterioro***

El Grupo evalúa el deterioro de sus activos de larga duración, incluyendo crédito mercantil y otros activos intangibles, al menos anualmente. Para calcular la pérdida por deterioro de los activos de larga duración en uso, es necesario determinar el valor de recuperación de los activos. El valor de recuperación es definido como el mayor entre el precio neto de venta de un activo (o unidad generadora de efectivo) y el valor en uso del activo (o unidad generadora de efectivo). La determinación de los supuestos subyacentes relacionados con la recuperación de los activos de larga duración, incluyendo el crédito mercantil y otros activos intangibles, es subjetivo y requiere juicio profesional. Cualquier cambio en los supuestos clave acerca del negocio y planes del Grupo, o cambios en las condiciones del mercado, pueden resultar en una pérdida por deterioro.

La determinación de la existencia de una pérdida por deterioro en el crédito mercantil requiere una estimación del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo a las cuales ha sido asignado el crédito mercantil. El cálculo del valor en uso requiere que la administración estime el valor presente de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo, determinado mediante una tasa de descuento adecuada.

iii. ***Valuación de impuestos diferidos***

Bajo IFRS, el Grupo está obligado a reconocer los efectos de impuestos de las diferencias entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos; solo se reconoce el importe que el Grupo considera recuperable de acuerdo a las proyecciones y estimaciones a la fecha de evaluación. Dichas estimaciones están basadas en el conocimiento del negocio por parte de la administración así como también a través de la elaboración de proyecciones de utilidades futuras.

iv. ***Mediciones de valor razonable y procesos de valuación***

Algunos de los activos y pasivos del Grupo se miden a su valor razonable en los estados financieros combinados. Se supervisa la determinación de las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, el Grupo contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. La Administración trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo.

5. Efectivo y efectivo restringido

El efectivo consiste principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques.

El efectivo y efectivo restringido al final del período de reporte como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

	2016	2015
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 286,761	\$ 242,187
Efectivo restringido	<u>469,159</u>	<u>471,205</u>
Total	<u>\$ 755,920</u>	<u>\$ 713,392</u>

Con base a las cláusulas de los contratos de financiamiento descritos en la Nota 9, algunas de las entidades que conforman estos estados financieros combinados tienen registradas reservas de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2016 y 2015. El efectivo restringido sería utilizado para satisfacer necesidades de operación y para la amortización de los saldos con los acreedores bancarios mencionados en la Nota 9 de estos estados financieros combinados. Debido a que las restricciones respecto al efectivo restringido son menores a 12 meses, estos han sido clasificados dentro del activo circulante.

6. Cuentas por cobrar

	2016	2015
Huéspedes y agencias de viaje	\$ 94,668	\$ 119,930
Impuestos por recuperar (principalmente Impuesto al Valor Agregado - IVA)	124,577	53,267
Otras cuentas por cobrar	53,856	60,254
Deudores diversos	<u>1,815</u>	<u>56,360</u>
Total	<u>\$ 274,916</u>	<u>\$ 289,811</u>

7. Inventarios

	2016	2015
Alimentos y bebidas	\$ 14,470	\$ 13,871
Boutiques y suministros para habitaciones	15,671	11,490
Suministros	2,198	2,288
Ropa y accesorios	<u>1,970</u>	<u>4,974</u>
Total	<u>\$ 34,309</u>	<u>\$ 32,623</u>

Los consumos de alimentos y bebidas reflejados en el costo de venta al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron por \$349,628 y \$358,887, respectivamente.

8. Propiedades, mobiliario y equipo

a. La conciliación entre los valores netos en libros de las propiedades, mobiliario y equipo, es como sigue:

	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de operación	Equipo de transporte	Construcciones en proceso	Total propiedades, mobiliario y equipo
Saldo al 1 de enero de 2014	506,819	3,730,262	198,187	12,703	140,525	3,746	331,381	4,923,623
Adiciones	-	84,780	60,087	19,009	7,249	6,669	470,038	647,832
Depreciación	-	(83,371)	(40,332)	(7,625)	(707)	(1,233)	-	(155,908)
Disposiciones	-	-	-	-	(22,640)	-	-	(22,640)
Efecto de conversión	111,033	724,843	-	-	-	-	-	835,876
Bajas	(17,690)	(40,277)	(16,441)	(3,681)	(2,511)	(565)	-	(81,165)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 600,162	\$ 4,416,237	\$ 201,501	\$ 20,406	\$ 121,916	\$ 8,617	\$ 801,419	\$ 6,170,258
Adiciones	65,692	38,664	34,756	4,778	73	3,667	952,077	1,099,707
Depreciación	-	(92,101)	(38,406)	(9,004)	(852)	(6,314)	(5,041)	(146,677)
Efecto de conversión	140,287	861,768	-	-	-	-	-	1,002,055
Bajas	(2,182)	(9,516)	(287)	-	-	(2,818)	(85)	(14,888)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 803,959	\$ 5,220,093	\$ 197,564	\$ 16,180	\$ 121,137	\$ 3,152	\$ 1,748,370	\$ 8,110,455

9. Préstamos bancarios

	2016	2015
I) Documentos por pagar a CaixaBank, S.A.	\$ 1,435,428	-
II) Préstamo con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (España) (BBVA)	426,225	396,224
III) Contrato de crédito sindicado mercantil con Banco de Sabadell, S. A.	511,255	556,542
IV) Préstamo sindicado hipotecario con Abanca (antes Novagalicia)	64,980	77,694
V) Crédito simple con garantía hipotecaria Bancomext	1,136,520	538,873
VI) Documentos por pagar a Aareal Bank, A.G.	3,574,408	1,111,970
Menos - Porción circulante	(298,594)	(1,304,812)
Deuda a largo plazo	\$ 3,275,814	\$ 1,376,491

I) El 21 de septiembre de 2016 CaixaBank, S.A. refinanció el préstamo que Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba tenía con Aareal Bank, A.G., mediante un préstamo por la cantidad de 70 millones de dólares americanos con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel y con la prenda de las acciones de la Entidad, con vencimiento el 20 de marzo de 2022. La tasa de interés será la suma de London Interbank Offered Rate (LIBOR) a tres meses más 2.5%. Al 31 de diciembre de 2016 el saldo es de \$69,391 millones de dólares americanos.

- II) Préstamo otorgado a la Islas de Mayakoba por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (España) BBVA por \$71.223 millones de dólares americanos en julio de 2005 con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel y con la prenda de las acciones de la Entidad, con vencimiento el 15 de junio de 2017. Devenga intereses a la tasa LIBOR más un margen aplicado que incluye corretaje, gastos y comisiones impuestos por la institución bancaria, misma que durante el 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue de 4.43640% y 3.83803%, respectivamente. El 11 de diciembre de 2012, BBVA (España) anuncia la cesión del 100% del saldo del préstamo a BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple (México) ("BBVA Bancomer"). 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 crediticias. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo es de \$20,585 y \$23,028 millones de dólares americanos, respectivamente.
- III) Contrato de crédito sindicado mercantil otorgado a la Mayakoba Thai por un importe de 105.8 millones de dólares americanos por parte de Banco de Sabadell, S.A. con garantía hipotecaria sobre los inmuebles de Mayakoba Thai y con la prenda de las acciones de Mayakoba Thai, firmado el 26 de julio de 2007 con vencimiento el 26 julio de 2019, en octubre de 2011 se celebró un contrato de novación modificativa no extintiva, en noviembre de 2015 se celebró un nuevo contrato de novación modificativa no extintiva, ambas novaciones bajo las mismas condiciones crediticias con pagos del principal e intereses en forma semestral. La tasa de interés al principal del crédito se calculará por la adición del LIBOR al margen 1.04440% y 0.4699%, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo es de \$24,741 y \$32,345 dólares americanos, respectivamente.
- IV) Préstamo sindicado hipotecario con ABanca (antes Novagalicia) por \$14,450 millones de dólares americanos, otorgado el 11 de diciembre de 2006, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Campo de Golf, y devenga intereses a la tasa LIBOR más un margen de 3.40% anual, la tasa de interés al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue de 4.7232% y 4.1715%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo del capital es de \$3,138 y \$3,617 millones de dólares americanos, respectivamente. Con fecha 28 de febrero de 2017, el préstamo se liquidó en su totalidad.
- Las condiciones generales de los préstamos en las novaciones se mantuvieron sin cambios con relación al acuerdo original.
- V) Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por Bancomext a Hotel Hoyo Uno, por \$55 millones de dólares americanos de fecha 29 de octubre de 2013, a una tasa LIBOR a 3 meses más 4.5% con vencimiento del préstamo hasta el año 2032. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo del capital es de \$55,000 y \$31,318 millones de dólares americanos, proveniente de las disposiciones del 23 de julio de 2015 y 8 de diciembre de 2015, por un monto de \$19,125 y \$12,193 millones de dólares americanos, respectivamente.
- VI) Documentos por pagar por parte de Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba a Aareal Bank, A.G. por \$87 millones de dólares americanos, otorgado en septiembre de 2006 garantizados con los inmuebles de Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Entidad, a una tasa fija de 4.96% hasta el 31 de marzo de 2015, posteriormente de 4.46% y hasta el 21 de septiembre de 2015 y de 4.025% en los meses posteriores. En julio de 2011, se celebró un contrato de novación modificativa no extintiva, en el cual se extiende del vencimiento del préstamo hasta el 21 de septiembre de 2016, por \$74 millones de dólares americanos. El 21 de septiembre de 2016 el préstamo fue liquidado en su totalidad por la cantidad de \$62,875 millones de dólares americanos, saldo a esa fecha.

Con relación a este financiamiento el Grupo tiene obligaciones de hacer y no hacer, siendo las más importantes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las siguientes:

Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba

Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba tiene obligaciones de hacer y no hacer, siendo las más importantes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las siguientes

- i. Pago de intereses a tasa fija en un importe mensual de acuerdo al periodo de amortización del capital y pagos de amortización del principal a partir de diciembre de 2014.
- ii. Mantener un efectivo restringido para realizar los pagos de la deuda periódicamente.
- iii. Cláusulas restrictivas que impiden al Grupo incurrir en futuros endeudamientos, emisiones de garantía, venta de activos y distribuciones de capital.
- iv. Ratio de Cobertura Anual de Servicio de la Deuda ("RCASD") no debe ser menor de entre 1.10 a 1.00. De acuerdo al Contrato de Novación las entidades prestamistas no tendrán en cuenta el RCASD ni el Ratio de Cobertura Semestral de Servicio de la Deuda ("RCSSD") del ejercicio 2015.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba cumple con las restricciones y condiciones establecidas en los puntos i al iv.

Como resultado de la refinanciación con CaixaBank con fecha 21 de septiembre de 2016, Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba está sujeta a las siguientes obligaciones:

- i. Mantener un efectivo restringido para realizar los pagos de la deuda.
- ii. Ratio "*Loan to Value*" no podrá exceder del sesenta y cinco por ciento
- iii. Cláusulas restrictivas que impiden a la Entidad incurrir en futuros endeudamientos, emisiones de garantía, venta de activos y distribuciones de capital.
- iv. Pago de intereses a tasa LIBOR trimestral más 2.5% en un importe mensual de acuerdo al periodo de amortización del capital y pagos de amortización del principal a partir de diciembre de 2016.
- v. Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda ("RCSD") deberá ser superior a 1.10%, a partir del primer ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2016 Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba cumple con lo establecido en las cláusulas i. a iv., anteriores.

Islas de Mayakoba

Islas de Mayakoba tiene obligaciones de hacer y no hacer, siendo las más importantes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las siguientes

- i. No establecer algún tipo de gravamen del inmueble.
- ii. No contratar algún préstamo crediticio durante la vigencia de la deuda.
- iii. Prohibición de venta de activos fijos.
- iv. Obligaciones de contratación y mantenimiento de seguros.
- v. Contratación de derivado financiero de permuta de tasa de interés
- vi. Los ingresos de Islas de Mayakoba deben ser destinados a cuentas bancarias para cubrir las necesidades del funcionamiento y operación del hotel, mantenimiento mayor, así como pagos del financiamiento acorde a sus respectivos vencimientos, deuda subordinada, intereses y gastos; mismas cuentas bancarias son manejadas como efectivo restringido.
- vii. En marzo de 2015 con el contrato renovado entre Islas de Mayakoba y BBVA Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA, se estableció que el Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda ("RCSD"), tenía que cumplir con una proporción mínima de 1.05. Para los ejercicios de 2013 y anteriores la proporción mínima del RCSD fue de 1.35.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, Islas de Mayakoba cumple con las restricciones y condiciones establecidas en los puntos i. al vii.

Mayakoba Thai

Con relación a este financiamiento Mayakoba Thai tiene obligaciones de hacer y no hacer, siendo las más importantes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las siguientes:

- i. Pago de ciertas comisiones (1%).
- ii. Limitar su objeto social y su actividad empresarial a la construcción, equipamiento, gestión, explotación y mantenimiento del hotel.
- iii. No abrir ni mantener otras cuentas bancarias que las cuentas del hotel.
- iv. Obligaciones de contratación y mantenimiento de seguros.
- v. El importe del presente préstamo deberá ser amortizado mediante 20 amortizaciones semestrales consecutivas cada una, comenzando en enero de 2011.
- vi. Cumplimiento de la obligación de presentar el Ratio Cobertura Anual del Servicio de la Deuda (RCASD), las cuales indican que debe satisfacer una proporción mínima de 1.35.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, excepto por la obligación incluida en el inciso (vi) antes mencionado, Mayakoba Thai cumple con todas las restricciones y condiciones establecidas en los contratos de financiamiento. No obstante el incumplimiento de la proporción mínima del RCASD el contrato de crédito no especifica penalizaciones para Mayakoba Thai.

Golf de Mayakoba

Con relación a este financiamiento Golf de Mayakoba tiene obligaciones de hacer y no hacer, siendo las más importantes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las siguientes:

- i. Pago de ciertas comisiones.
- ii. La Entidad podrá realizar amortizaciones anticipadas por importes mínimos de 500,000 dólares americanos o cantidades superiores.
- iii. Prohibición de solicitud de préstamos o créditos adicionales, así como la contratación de algún derivado financiero de permuta de tasa de interés.
- iv. Obligaciones de contratación y mantenimiento de seguros.
- v. Prohibición de venta de activos fijos.
- vi. Reserva del servicio de la deuda – Como una garantía la Entidad tiene una cuenta bancaria, que por contrato debe mantener el próximo importe a devengar a cargo de capital e intereses del periodo del préstamo. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Entidad mantiene un monto restringido por el importe de \$20,848 y \$15,232, respectivamente, el cual se compone de los intereses del periodo de 6 meses más la amortización de capital estipulado por contrato.
- vii. Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda ("RCASD") mayor o igual a 1.40.

Cuando el RCASD sea inferior a 1.05 durante dos ejercicios consecutivos, el acreedor podrá hacer exigible la liquidación total del financiamiento por pagar a la fecha de que se trate.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Entidad cumple con las restricciones y condiciones establecidas en los puntos i al vi. Relativo al punto vii, la Entidad no cumple con la proporción mínima del RCASD por los ejercicios mencionados anteriormente, no obstante existe una dispensa por parte del Banco por la vida del préstamo.

Hotel Hoyo Uno

- i. Entrega de información financiera para supervisión del crédito
- ii. Establecer fondos de reserva de efectivo
- iii. A partir del segundo año de operación, generación de un RCASD mayor de uno punto cinco

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 Hotel Hoyo Uno no tiene obligación de cumplir con las obligaciones de hacer y no hacer mencionadas anteriormente, al encontrarse en etapa preoperativa.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2016 del Grupo, son como sigue:

2018	\$ 352,418
2019	390,401
2020	319,830
2021	234,928
2022	964,347
2023	114,034
2024	116,691
2025	85,756
2026	98,154
2027 y posteriores	<u>599,255</u>
	<u>\$ 3,275,814</u>

10. Instrumentos financieros derivados

El objetivo del Grupo de celebrar contratos con instrumentos financieros derivados, es cubrir parcialmente los riesgos financieros por exposiciones en las tasas de interés y el tipo de cambio. La decisión de tomar una cobertura económica o financiera, obedece a las condiciones del mercado y su expectativa a una fecha determinada, así como el contexto económico nacional e internacional de los indicadores económicos que influyen en las operaciones del Grupo.

Las operaciones vigentes al cierre de cada periodo, realizadas con forwards y swaps de divisas y/o tasas de interés, se resumen a continuación:

Instrumento	Entidad	Monto nominal	Tasa fija/Tipo de cambio	Tasa variable	Vencimiento	Pasivo	Pérdida integral acumulativo
2016							
Swap tasa de interés	Mayakoba Thai	4,141	5.652%	1.3457%	Julio de 2019	\$ 5,345	\$ (3,741)
Swap tasa de interés	Mayakoba Thai	7,690	5.652%	1.3457%	Julio de 2019	9,925	(6,949)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	1,829	5.085%	LIBOR	Junio 2017	656	(289)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	12,149	3.890%	LIBOR	Diciembre 2020	12,788	(9,121)
		Total al 31 de diciembre de 2016				<u>\$ 28,714</u>	<u>\$ (20,100)</u>
2016							
Instrumento	Entidad	Monto nominal	Tasa fija/Tipo de cambio	Tasa variable	Vencimiento	Activo	Pérdida integral acumulativo
Swap tasa de interés	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	62,452	1.3170%	0.8571%	Marzo de 2022	29,022	20,315
		Total al 31 de diciembre de 2016				<u>\$ 29,022</u>	<u>20,315</u>

Hotel Hoyo Uno en 2015 se registró una reserva de \$9,687 para dejar cubierto el forward contratado y cubrir algún indicio de ineffectividad derivado de ciertas pruebas realizadas para su evaluación, sin embargo, en septiembre 2016 terminó la vigencia del instrumento y en consecuencia fue cancelada la reserva.

Al 31 de diciembre de 2016, el efecto del año en el resultado integral es de \$41,182, neto de impuesto diferido.

Instrumento 2015	Entidad	Monto notional	Tasa fija/Tipo de cambio	Tasa variable	Vencimiento	Pasivo	Pérdida integral cumulativo
Swap tasa de interés	Mayakoba Thai	6,826	5.652%	0.46999%	Julio de 2019	\$ 8,756	\$ (6,129)
Swap tasa de interés	Mayakoba Thai	12,678	5.652%	0.46999%	Julio de 2019	16,261	(11,382)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	2,791	5.090%	LIBOR	Junio 2017	1,328	(930)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	2,540	5.170%	LIBOR	Diciembre 2016	2,341	(1,639)
Swap tasa de interés	Islas de Mayakoba	11,899	3.890%	LIBOR	Diciembre 2020	16,001	(11,200)
Forward	Hotel Hoyo Uno	6,000	15.1187	-	Enero 2016	13,527	-
Forward	Hotel Hoyo Uno	6,000	15.1187	-	Abril 2016	14,029	-
Forward	Hotel Hoyo Uno	5,000	15.1187	-	Julio 2016	12,196	-
Forward	Hotel Hoyo Uno	3,930	15.1187	-	Septiembre 2016	9,826	-
Total al 31 de diciembre de 2015						\$ 94,265	\$ (31,280)

Al 31 de diciembre de 2015, el efecto del año en el resultado integral es de \$10,363, neto de impuesto diferido.

11. Beneficios a los empleados

- Plan de contribuciones definidas - El Grupo por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de sus trabajadores (topado) al plan de contribución definidas por concepto del sistema de ahorro para el retiro establecido por la ley.
- Plan de beneficios definidos - El Grupo paga primas de antigüedad, los empleados tienen derecho a beneficios al retiro conforme el artículo 162 de la Ley Federal del Trabajo en caso de muerte, incapacidad, despido o retiro voluntario. La prima de antigüedad es equivalente a doce días de salario por año de servicio trabajado; el salario considerado para el cálculo no puede ser menor al salario mínimo de la correspondiente área geográfica, ni mayor a dos veces dicho salario. La prima de antigüedad toma en cuenta todos los años de servicio trabajados por el empleado.

Los planes normalmente exponen al Grupo a riesgos actuariales como: riesgo de inversión, de tipo de interés, de longevidad y de salario.

Riesgo de inversión	El valor presente del plan de la obligación por beneficios definidos se calcula utilizando una tasa de descuento que se determina en función de los rendimientos de los bonos gubernamentales de alta calidad; si el retorno de los activos del plan está por debajo de esta tasa, se originará un déficit en el plan. Actualmente, el plan cuenta con una inversión relativamente equilibrada en instrumentos de capital y papel gubernamental.
Riesgo de tasa de interés	Una disminución en la tasa de interés de los bonos aumentará el pasivo del plan, sin embargo, esté se compensará parcialmente por el incremento en el retorno de las inversiones del plan.
Riesgo de longevidad	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en función de la mejor estimación de la mortalidad de los participantes del plan, tanto durante como después de su empleo. Un aumento de la esperanza de vida de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.
Riesgo salarial	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en base a los salarios futuros de los participantes del plan. Por lo tanto, un aumento en el salario de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015, por actuarios independientes. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El costo neto del periodo por las obligaciones derivadas de las primas de antigüedad, ascendió a \$787 en 2016 y \$421 en 2015, respectivamente. Otras revelaciones que requieren las disposiciones contables se consideran poco importante.

12. Instrumentos financieros

a. *Administración riesgo de capital:*

El Grupo administra su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

La estructura de capital del Grupo consiste en deuda neta (los préstamos bancarios como se detalla en la Nota 9 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital del Grupo (compuesto por capital social, utilidades acumuladas y otro resultado integral).

El Grupo no está sujeto a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

b. *Índice de endeudamiento:*

El Comité Directivo revisa la estructura de capital del Grupo de forma periódica. Como parte de esta revisión, dicho comité considera el costo de capital y los riesgos asociados con cada uno de los tipos de capital. El Grupo tiene un índice de deuda determinado como la proporción de la deuda neta y el capital.

El índice de endeudamiento al final de cada uno de los siguientes periodos es:

	2016	2015
Préstamos bancarios	\$ 3,574,408	\$ 2,681,303
Efectivo y efectivo restringido	<u>755,920</u>	<u>713,392</u>
Subtotal - Deuda neta	2,818,488	1,967,911
Capital contable en balance	<u>4,802,599</u>	<u>4,137,356</u>
Índice de deuda neta y capital	<u>0.7443</u>	<u>0.4756</u>

c. *Categorías de instrumentos financieros:*

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de medición y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos, para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio se revelan en la Nota 3.

Durante el año no se realizaron reclasificaciones de instrumentos financieros entre las distintas categorías.

	2016	2015
Efectivo y efectivo restringido	\$ 755,920	\$ 713,392
Cuentas por cobrar	274,916	289,811
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	123,820	172,208
Porción circulante del pasivo a largo plazo	298,594	1,304,812
Cuentas por pagar a proveedores	141,733	90,109
Cuentas por pagar a partes relacionadas	122,248	209,201
Anticipos por contratos individuales de fideicomisos	7,744	9,225
Anticipos de clientes	225,968	214,661
Instrumentos financieros derivados	28,714	94,265
Préstamos bancarios	3,275,814	1,376,491

d. **Objetivos de la administración del riesgo financiero:**

El Consejo de Administración, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Grupo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario y riesgo en las tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

e. **Riesgo de mercado:**

Las actividades del Grupo la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y riesgos de tipos de cambio (principalmente Peso Mexicano).

f. **Administración del riesgo cambiario:**

La Entidad realiza transacciones denominadas en USD; en consecuencia la exposición del peso es menor dado a que el Grupo opera en un ambiente económico en dólares americanos.

g. **Administración del riesgo de tasas de interés:**

El Grupo obtiene financiamientos bajo diferentes condiciones; cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés busca las mejores condiciones del mercado para tener la flexibilidad de obtener las mejores condiciones crediticias.

Análisis de sensibilidad de tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés al final del periodo de reporte. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo de reporte ha sido el pasivo vigente para todo el año.

Si las tasas de interés variables hubieran estado 0.5% por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

- El resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2016 y 2015 aumentaría/disminuiría \$7,846 y \$5,844, respectivamente. Esto es principalmente atribuible a la exposición del Grupo a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

d. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social nominal de Golf de Mayakoba se integra como sigue:

	2016		2015	
	Acciones	Importe	Acciones	Importe
Fijo-				
Acciones ordinarias nominativas Serie "A"	50	\$ 50	50,000	\$ 50
Variable-				
Acciones ordinarias nominativas Serie "B"	578,237,000	578,237	551,420,100	551,420
	<u>578,237,050</u>	<u>\$ 578,287</u>	<u>551,470,100</u>	<u>\$ 551,470</u>

e. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social nominal de Golf Mayakoba Servicios se integra como sigue:

	2016		2015	
	Acciones	Importe	Acciones	Importe
Fijo-				
Acciones ordinarias nominativas Serie "A"	50,000	\$ 50	50,000	\$ 50

f. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social nominal de Islas de Mayakoba se integra como sigue:

	2016		2015	
	Acciones	Importe	Acciones	Importe
Fijo-				
Acciones ordinarias nominativas Serie "A"	50	\$ 50	50	\$ 50
Variable-				
Acciones ordinarias nominativas Serie "B"	621,780	621,780	710,854	710,854
	<u>621,830</u>	<u>\$ 621,830</u>	<u>710,904</u>	<u>\$ 710,904</u>

g. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social nominal de Islas de Mayakoba Servicios se integra como sigue:

	2016		2015	
	Acciones	Importe	Acciones	Importe
Fijo- Acciones ordinarias nominativas Serie "A"	<u>714</u>	<u>\$ 714</u>	<u>714</u>	<u>\$ 714</u>

h. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social nominal de Lagunas de Mayakoba, se integra como sigue:

	2016		2015	
	Acciones	Importe	Acciones	Importe
Fijo- Acciones ordinarias nominativas Serie "A"	50	\$ 50	50,000	\$ 50
Variable- Acciones ordinarias nominativas Serie "B"	<u>938,740,000</u>	<u>1,135,219</u>	<u>948,481,930</u>	<u>1,318,310</u>
	<u>938,740,050</u>	<u>\$ 1,135,269</u>	<u>948,531,930</u>	<u>\$ 1,318,360</u>

El capital social está integrado por acciones comunes nominativas. Las acciones del capital social fijo no tienen derecho a retiro. Las acciones del capital variable son de libre suscripción.

i. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.

- j. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo del Grupo a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

14. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Los saldos y operaciones entre compañías del Grupo, han sido eliminados en la combinación y no se revelan en esta nota. A continuación se detallan las transacciones y saldos entre el Grupo y otras partes relacionadas.

- a. Los transacciones con partes relacionadas son:

	2016	2015
Ingresos-		
Patrocinio torneo PGA	\$ 195,330	\$ 123,585
Reembolso de gastos	58,300	42
Servicio de alimentos y bebidas	21,905	12
Arrendamiento	7,470	1,108
Green Fee	5,029	-
Ingresos por servicios	1,313	1,367
Intereses devengados	126	151
Otros	4,502	-
	2016	2015
Gastos-		
Arrendamiento	\$ 15,584	\$ 569
Servicios de navegación	6,546	-
Comisiones	3,045	9,968
Otros servicios menores	2,307	122
Otros	879	10
Regalías por venta Inmobiliaria	-	35,119
Reembolso de gastos	-	10,502
Cuotas de desarrollo	-	8,367
Honorarios por operación	-	8,349
Renta de lanchas	-	4,662
Honorario de asistencia técnica	-	1,394
Gastos de Pre-desarrollador	-	802
Gastos por intereses	-	40

b. Los saldos con partes relacionadas son:

	2016	2015
Por cobrar-		
OHL Desarrollos México, S.A. de C.V.	\$ 117,057	\$ 165,265
La Punta Resorts, S.A. de C.V.	1,769	665
OHL, S.A.	1,440	-
OHL Desarrollos, S.L.	979	-
Villas de Mayakoba, S.A. de C.V.	900	126
Seconmex Administración, S.A. de C.V.	517	-
Grupo Villarmir, S.A.U.	503	1
Banyan Tree Gallery (Singapore) PTE, LTD.	169	-
Inmobiliaria Espacio, S. A. de C.V.	104	-
FHP Villas, S.A. de C.V.	98	-
OHL Arellano Construction Inc.	55	-
Banyan Tree MX, S.A. de C.V.	54	-
Banyan Tree Hotels & Resorts PTE, LTD.	49	59
Servicios Administrativos La Punta, S.A. de C.V.	25	-
OHL Concesiones México, S.A. de C.V.	18	-
Banyan Tree Spas PTE, LTD.	6	5
Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S. L.	-	2,943
Obrascon Huarte Lain, S. A.	-	2,252
OHL México, S.A.B. de C.V.	-	410
Banyan Tree Club & Spa Seoul LTD	-	25
Novaterra Caribe, S.A.P.I. de C.V.	-	15
Lote 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V.	-	8
Otros	<u>77</u>	<u>434</u>
	<u>\$ 123,820</u>	<u>\$ 172,208</u>
	2016	2015
Por pagar-		
Huaribe, S.A. de C.V.	\$ 110,472	\$ 176,774
Fairmont Hotels & Resorts (US) Inc.	2,688	12,135
MKB Real Estate, S.A. de C.V.	1,758	5,052
Banyan Tree Corporate PTE LTD	3,556	4,574
Marina Mayakoba, S.A. de C.V.	2,298	3,378
Banyan Tree Marketing Group PTE, LTD.	935	1,490
Playa L 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V.	360	407
Huaribe Servicios, S.A. de C.V.	156	147
Banyan Tree Resorts & SPAS (Thailand) Co. LTD	25	81
Rosewood Hotels & Resorts LLC	-	1,487
Banyan Tree MX, S.A.P.I. de C.V.	-	506
BT Ballery (Thailand) LTD.	-	66
Playa MKB Riviera Maya, S.A. de C.V.	-	3,092
Servicios Administrativos La Punta, S.A. de C.V.	-	8
Viveros de Mayakoba, S.A. de C.V.	<u>-</u>	<u>4</u>
	<u>\$ 122,248</u>	<u>\$ 209,201</u>

15. Impuestos a la utilidad

ISR – Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 Mayakoba está sujeta a la tasa del 30%.

A partir de 2008, se abrogó la Ley del IMPAC, permitiendo bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales. Adicionalmente, a diferencia del ISR, el IETU hasta 2014 se causó en forma individual por la controladora y sus subsidiarias.

a. Los impuestos a la utilidad reconocidos en resultados se integran como sigue:

	2016	2015
ISR:		
Causado	\$ 13,814	\$ 15,593
Diferido	<u>327,371</u>	<u>191,471</u>
Total impuestos a la utilidad	<u>\$ 341,185</u>	<u>\$ 207,064</u>

b. Los principales conceptos que originan el saldo de los impuestos a la utilidad diferidos son:

	2016	2015
ISR diferido activo (pasivo):		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 586,862	\$ 508,279
Provisiones	55,108	45,920
Anticipos de clientes	78,255	72,052
Reserva para cuentas incobrables	50	171
Beneficios a empleados	3,956	678
PTU causada	911	641
Instrumentos financieros derivados	(94)	13,406
Propiedades y equipo	(823,185)	(390,322)
Pagos anticipados	(23,056)	(59,208)
Otros	<u>-</u>	<u>(2,537)</u>
Total (pasivo) activo a largo plazo de impuestos a la utilidad diferidos – Neto	<u>\$ (121,193)</u>	<u>\$ 189,080</u>

c. Se han reconocido parcialmente los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar, debido a que a que no es probable que se realicen dichos beneficios del activo por ISR diferido en su totalidad. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2016 son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2017	\$ 258,580
2018	921,521
2019	238,252
2020	126,589
2021	858,638
2022	28,854
2023	265,020
2024	44,090
2025	142,195
2026	<u>330,003</u>
	<u>\$ 3,213,742</u>

- d. La conciliación de la tasa legal del impuesto sobre la renta y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad, es como sigue:

	2016	2015
Tasa legal	30%	30%
Más (menos) efecto de diferencias permanentes:		
Gastos no deducibles	146	33
Ajuste anual por inflación	86	28
Efecto por pérdidas fiscales	(186)	(80)
Efecto de conversión de moneda extranjera	64	629
Otros	(6)	13
Tasa efectiva	<u>134%</u>	<u>653%</u>

16. Contingencias

Algunas entidades de Grupo tienen juicios pendientes a favor o en contra como resultado del curso normal de sus operaciones. Tales juicios involucran incertidumbres y en algunos casos, es posible que los mismos se resuelvan en su contra. No obstante que no es posible determinar los importes involucrados en los juicios pendientes, la Administración considera que con base en los elementos conocidos, cualquier pasivo resultante no afectaría de manera importante la situación financiera o los resultados de operación de las entidades que integran el Grupo.

17. Nuevos pronunciamientos contables

La Administración no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 9	Instrumentos Financieros ²
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes ²
IFRS 16	Arrendamientos ³
Modificaciones a la IFRS 11	Contabilización para Adquisiciones de Participación en Acuerdos Conjuntos ¹
Modificaciones a la IAS 1	Iniciativa de Revelaciones ¹
Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 38	Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización ¹
Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 41	Agricultura: Plantas productoras ¹
Modificaciones a la IAS 10 e IAS 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjuntos ¹
Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28	Entidades de Inversión: aplicación de la Excepción de Consolidación ¹
Modificaciones a las IFRS	Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 ¹

¹ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose la aplicación temprana.

² Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana.

³ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de estas enmiendas tendrá un efecto material en los estados financieros de la Entidad.

18. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros combinados fueron autorizados para su emisión el 27 de marzo de 2017 por la Administración del Grupo, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *

Anexo 2. Opinión legal.

Ciudad de México, a 24 de abril de 2017

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur No. 1971
Colonia Guadalupe Inn
01020, Ciudad de México

Hacemos referencia a la solicitud (la "Solicitud") presentada por RLH Properties, S.A.B. de C.V. (el "Emisor") ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), relativa a la autorización para, entre otros, llevar a cabo una oferta pública de suscripción y pago de Acciones en los Estados Unidos Mexicanos (la "Oferta") a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Hemos revisado la documentación e información legal que se señala más adelante a efecto de rendir una opinión legal de conformidad con lo previsto por la fracción IV del Artículo 85 y la fracción II del Artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores, así como por el inciso (h) de la fracción I del Artículo 2 de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores", emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por conducto de esa H. Comisión y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido modificadas (la "Circular Única de Emisoras").

Para efectos de la presente opinión, hemos revisado:

a. **Constitutiva.** La escritura pública número 38,487 de fecha 28 de febrero de 2013, otorgada ante la fe del licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, titular de la notaría pública número 218 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México (antes Distrito Federal) el 7 de marzo de 2013 bajo el folio mercantil electrónico número 489198-1, en la cual se hace constar la constitución del Emisor, entonces denominado "Servicios y Distribuciones Constructa, S.A. de C.V."

b. **S.A.B.-** La escritura pública número 116,718 de fecha 1 de julio de 2016, otorgada ante la fe del licenciado José Visoso del Valle, titular de la Notaría Pública número 92 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México el 11 de julio de 2016 bajo el folio mercantil electrónico número 489198-1, en la cual se hace constar (i) la adopción de la modalidad "sociedad anónima bursátil"; (ii) el cambio de denominación del Emisor a "RLH Properties, S.A.B. de C.V."; y (iii) la reforma integral de los estatutos sociales del Emisor.

Torre del Bosque
Blvd. Manuel Ávila Camacho
No. 24 Piso 7
Lomas de Chapultepec
México DF CP 11000

T: +52 (55) 5540 9200
www.galicia.com.mx

c. **Asamblea de Oferta.** La escritura pública número 118,628, de fecha 24 de abril de 2015, otorgada por el licenciado José Visoso del Valle, titular de la Notaría Pública número 92 de la Ciudad de México, cuya inscripción en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México se encuentra pendiente por lo reciente de su otorgamiento, que contiene la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria y anual ordinaria de accionistas del Emisor de fecha 21 de abril de 2017 (la “Asamblea de la Oferta”) mediante la cual, entre otros, se aprobó (i) el aumento en la parte fija del capital social del Emisor y la consecuente emisión de acciones, (ii) la realización de la Oferta, (iii) la reforma de los estatutos sociales del Emisor, y (iv) aprobar y ratificar miembros del Consejo de Administración del Emisor, quedando, en consecuencia, dicho Consejo integrado como sigue (los “Miembros del Consejo”):

Miembros Propietarios		Cargo	Miembros Suplentes
1.	Allen de Jesús Sangines Krause	Presidente	Diego Laresgoiti Matute
2.	Jerónimo Bremer Villaseñor	Consejero	Francis Philippe Valéry Muñls
3.	Juan Cristóbal Bremer Villaseñor	Consejero	Alejandro Hernández Delgado
4.	Ignacio Gerardo Martínez González	Consejero	Alejandro José Arizpe Narro
5.	José María de la Torre Vereá	Consejero	Luis Manuel Arcos Herrera
6.	Mauricio Adrián Alarcón Montes de Oca	Consejero	Francisco Javier Martínez García
7.	Francisco Borja Escalada Jiménez	Consejero	---
8.	Sergio Méndez Centeno	Consejero	Rafael Trejo Rivera
9.	Jorge Santiago Landa	Consejero (Independiente)	---
10.	Eugenio Garza y Garza	Consejero (Independiente)	---
11.	Gordon Viberg	Consejero (Independiente)	---

d. **Título.** El proyecto del título que documentará las acciones materia de la Oferta (el “Título”) que será depositado ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Asimismo, hemos presumido, sin haber realizado investigación independiente alguna o verificación de cualquier índole:

i. la legitimidad de todas las firmas y la autenticidad de los documentos que nos fueron proporcionados por el Emisor para efecto de llevar a cabo nuestra revisión y rendir la presente opinión legal y que los apoderados de las partes que suscribieron los documentos revisados para efectos de esta opinión legal estaban debidamente facultados para firmar los documentos correspondientes;

ii. la fidelidad y suficiencia de todos los documentos originales que nos fueron proporcionados para efecto de llevar a cabo nuestra revisión y rendir la presente opinión legal;

iii. que, a la fecha de la presente, los Miembros del Consejo continúan siendo miembros del Consejo de Administración del Emisor y que, a la fecha en que sea suscrito el Título, el nombramiento de los Miembros del Consejo que suscriban dicho Título no habrá sido revocado, modificado o limitado en forma alguna y que dichos Miembros del Consejo continuarán ocupando sus cargos como miembros del Consejo de Administración del Emisor;

iv. que, a la fecha de la presente, los estatutos sociales del Emisor no han sufrido modificaciones desde la fecha de la escritura pública descrita en el inciso (c) anterior;

v. que el Título se firmó en los términos del proyecto que revisamos por dos Miembros del Consejo propietarios o suplentes en términos del Artículo Décimo Cuarto, de los estatutos sociales del Emisor; y

vi. que los hechos referidos en los documentos que revisamos sucedieron en la forma referida en los mismos.

Para efectos de emitir la presente opinión, no hemos obtenido ni revisado ningún certificado o documento emitido por ningún registro público, incluyendo, sin limitación, el folio mercantil del Emisor.

En virtud de lo anterior y sujeto a excepciones expresadas más adelante, somos de la opinión que:

1. El Emisor es una sociedad anónima bursátil de capital variable, legalmente y debidamente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México") y sus estatutos sociales se apegan a las disposiciones contenidas en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras.

2. Los acuerdos de la Asamblea de Oferta fueron válidamente adoptados.

3. Conforme a lo establecido en los estatutos sociales vigentes del Emisor, cualesquiera dos Miembros del Consejo cuentan con facultades suficientes para firmar el Título.

4. Una vez que (i) la Comisión autorice la realización de la Oferta y se consume la misma, y (ii) el Título sea suscrito en el formato que revisamos por cualesquiera dos Miembros del Consejo, entonces las acciones materia de la Oferta habrán sido válidamente emitidas por el Emisor de conformidad con la legislación aplicable y los estatutos sociales del Emisor, y serán exigibles en contra del Emisor en sus términos.

Las opiniones anteriores se basan en la documentación e información referida en los incisos a. a d. anteriores que nos fue proporcionada por el Emisor y no implica en modo alguno haber realizado diligencia de investigación independiente, examen particular o averiguación sobre el estado actual o potencial de los asuntos en que está involucrado el Emisor. La asesoría que brindamos al Emisor, se ha limitado a las cuestiones particulares indicadas en la presente y no ha consistido, en caso alguno, en el examen de aspectos contenciosos o de litigio o en el examen de obligaciones contractuales asumidas por el Emisor frente a terceros.

La presente opinión está sujeta a las siguientes excepciones:

a) No hemos obtenido ni revisado certificado o documento alguno emitido por registro público alguno (incluyendo, sin limitar, el folio mercantil del Registro Público de Comercio correspondiente al Emisor).

b) Se limita a (a) las cuestiones a las que hace referencia la fracción IV del artículo 85 y la fracción II del artículo 87 de la LMV, respecto de las cuales hemos recibido instrucciones expresas de actuar y sobre las cuales hemos puesto atención especial; y (b) cuestiones de derecho aplicable y vigente en los Estados Unidos Mexicanos, por lo que no emitimos opinión alguna respecto de leyes aplicables en otras jurisdicciones.

c) No emitimos opinión respecto del tratamiento y régimen fiscal aplicable a las acciones materia de la Oferta.

d) No aceptamos responsabilidades genéricas sobre materias distintas a las que se hace referencia en la presente opinión.

Las manifestaciones antes expresadas se emiten en la fecha de la presente y, por lo tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables modificaciones por causa de cambios en las leyes, circulares y demás disposiciones aplicables, hechos que imposibiliten el cumplimiento de las obligaciones citadas u otras situaciones similares. No expresamos manifestación alguna ni adquirimos compromiso u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona respecto de cualesquiera cambios en la documentación o información descritas que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención con fecha posterior a la de la presente opinión y que modifiquen su alcance y/o contenido.

La presente opinión se basa en las declaraciones, información y documentación proporcionadas por la Emisora y/o sus funcionarios, por lo que el contenido y la veracidad de la misma se encuentra sujeta a la veracidad de las declaraciones, información y documentación proporcionadas por la Emisora y/o dichos funcionarios.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco. Sigue hoja de firmas.]



*RLH Properties – Oferta Pública Chichkun
Opinión Legal*

Atentamente,

Galicia Abogados, S.C.

Maurice Berkman Baksht
Socio

La presente hoja de firmas corresponde a la opinión legal del abogado independiente de RLH Properties, S.A.B. de C.V., dirigida a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Anexo 3. Título que ampara las acciones de RLH Properties.

CERTIFICADO PROVISIONAL

Ampara 200,100,000 Acciones de la Serie "A"

RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CERTIFICADO PROVISIONAL REPRESENTATIVO DEL CAPITAL SOCIAL FIJO POR IMPORTE DE: \$1,800,900,000.00 M.N.
CAPITAL SOCIAL VARIABLE: Limitado

RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad") es de nacionalidad mexicana, con domicilio en la Ciudad de México y con una duración indefinida.

El presente certificado provisional se emite por la Sociedad para su depósito en administración en S.D. Indevul Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en términos y para los efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el cual ampara 200,100,000 (doscientos millones cien mil) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie A, representativas del capital mínimo fijo de la Sociedad, con valor de \$1,800,900,000.00 (un mil ochocientos millones novecientos mil pesos 00/100 moneda nacional), las cuales se conservarán en la tesorería de la Sociedad para su posterior colocación y puesta en circulación en términos de las resoluciones adoptadas en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de abril de 2017 de tal forma que, una vez que las acciones sean suscritas y pagadas, se considerarán liberadas. Dichas acciones forman parte de las 602,022,494 (seiscientos dos millones veintidós mil cuatrocientos noventa y cuatro) acciones que integran el capital social de la Sociedad.

La Sociedad determina que el presente certificado provisional no lleve cupones adheridos, haciendo las veces de estos las constancias que S.D. Indevul Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. expida para tales efectos.

La Sociedad se constituyó bajo la denominación "Servicios y Distribuciones Construcción, S.A. de C.V.", de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 38,487 de fecha 28 de febrero de 2013, otorgada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, titular de la notaría pública número 218 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 489,198-1, el día 7 de marzo de 2013.

Mediante escritura pública número 113,760 de fecha 24 de junio de 2015, otorgada ante la fe del licenciado José Visoso del Valle, titular de la notaría pública número 92 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 489,198-1, el día 6 de agosto de 2015, se protocolizó el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha de 2015 en la cual se acordó, entre otros asuntos, la adopción de la modalidad de "sociedad anónima promotora de inversión" y que la Sociedad adoptara la denominación social actual de "RLH Properties, S.A.P.I.B. de C.V."

Mediante escritura pública número 114,956 de fecha 29 de octubre de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Francisco José Visoso del Valle, titular de la notaría pública número 145 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 489,198-1 el cuatro de noviembre de 2015, se protocolizó el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 26 de octubre de 2015 en la cual se acordó, entre otros asuntos, la adopción de la modalidad de "sociedad anónima promotora de inversión bursátil" y que la Sociedad adoptara la denominación social de "RLH Properties, S.A.P.I.B. de C.V."

Mediante escritura pública número 116,718 de fecha 1 de julio de 2016, otorgada ante la fe del licenciado José Visoso del Valle, titular de la notaría pública número 92 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 489,198-1 el 11 de julio de 2016, se protocolizó el acta de las Asambleas General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad celebrada con fecha 27 de junio de 2016, en la cual se acordó, entre otros asuntos y sujeto a diversas condiciones, (i) el aumento del capital social de la Sociedad en su parte variable, (ii) el acuerdo para llevar a cabo una reclasificación del capital social, mediante la conversión de acciones, (iii) el aumento del capital social en su parte fija y consecuente reducción en la parte variable, y (iv) llevar a cabo una oferta pública primaria de suscripción de acciones, por lo que en consecuencia y sujeto a ciertas condiciones se aprobó (a) la adopción de la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable, (b) la reforma integral de los estatutos sociales de la Sociedad, (c) el aumento de capital social de la Sociedad en su parte fija, y (d) la realización de la oferta pública y la inscripción en el Registro Nacional de Valores de las acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A", representativas de la parte fija del capital social de la Sociedad.

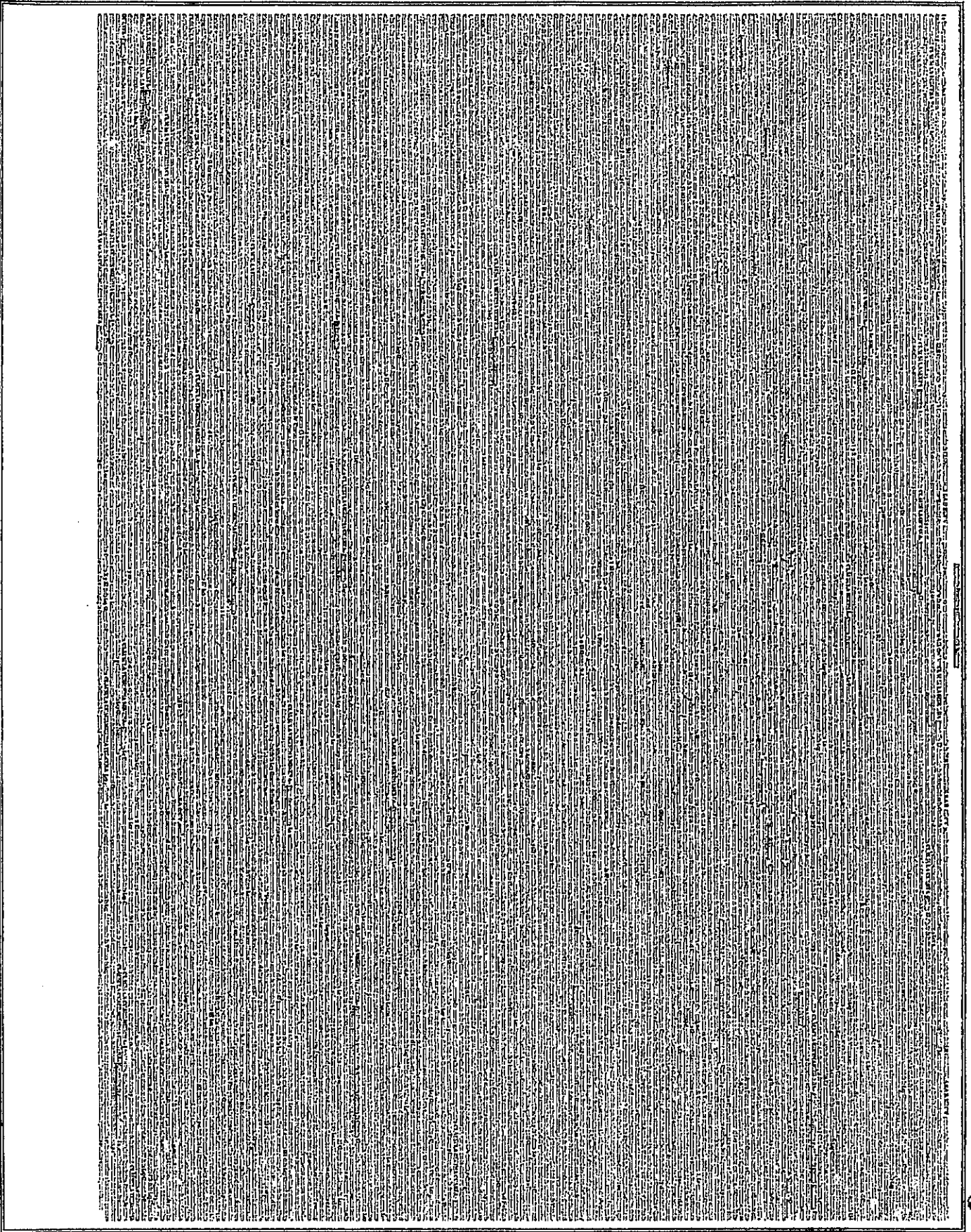
Mediante escritura pública número 117,684 de fecha 17 de noviembre de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Francisco José Visoso del Valle, titular de la notaría pública número 142 de la Ciudad de México, actuando en el protocolo del licenciado José Visoso del Valle, titular de la Notaría número 92 de la Ciudad de México en la cual se hace constar, entre otros, la reforma parcial de los estatutos sociales del Emisor.

Mediante escritura pública número 118,628 de fecha 24 de abril de 2017, otorgada ante la fe del licenciado José Visoso del Valle, titular de la notaría pública número 92 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de registro, se hace constar, entre otros, la reforma parcial de los estatutos sociales del Emisor.

La Sociedad es de nacionalidad mexicana y todo extranjero que en el acto de constitución o en cualquier tiempo ulterior adquiera un interés o participación social de la Sociedad, se considerará, por ese solo hecho, como mexicano respecto de uno y otra y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en favor de la nación mexicana. Los accionistas extranjeros de la Sociedad se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las acciones emitidas por la Sociedad que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Sociedad o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la propia Sociedad, y a no invocar por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la nación mexicana las acciones que hubieren adquirido.

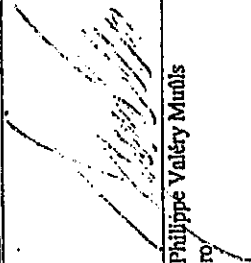
El capital social mínimo fijo autorizado de la Sociedad asciende a \$5,418,202,446.00 (cinco mil cuatrocientos dieciocho millones doscientos dos mil cuatrocientos cuarenta y seis pesos 00/100 moneda nacional), dividido en 602,022,494 (seiscientos dos millones veintidós mil cuatrocientos noventa y cuatro) acciones ordinarias, nominativas de la Serie "A", sin expresión de valor nominal. El capital social variable es ilimitado y estará representado por acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, cada una, las cuales serán acciones de la Serie "B". Cada Serie de acciones podrá dividirse en distintas clases, según lo determinen los accionistas de la Sociedad en la asamblea de emisión correspondiente. A la fecha no hay emitidas acciones de la Serie "B". La totalidad de las acciones en que se divide el capital social será de libre suscripción, en los términos y sujeto a las disposiciones aplicables de los estatutos sociales de la Sociedad, la Ley de Inversión Extranjera, su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables. Occurre al Artículo 54 (nueve y cuatro) de la Ley del Mercado de Valores, previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Sociedad podrá emitir acciones sin derecho a voto, al igual que con el límite de otros derechos corporativos, así como acciones de voto restringido distintas o conforme a lo que prevén los Artículos 112 (ciento doce) y 113 (ciento trece) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Al momento de emisión de acciones sin derecho de voto o de voto limitado o restringido, las asambleas general de accionistas que acuerde su emisión determinará los derechos que les correspondan. En su caso, las acciones que se emitan al amparo de este párrafo, serán de una serie distinta a las demás acciones que representen el capital de la Sociedad.

Ciudad de México a 26 de abril del 2017.





Diego Laresgoiti Matute
Consejero



Francis Philippe Valéry Moutis
Consejero

Este certificado provisional se emite por RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Anexo 4. Avalúo del Hotel Four Seasons.

CARTA RESUMEN DEL AVALÚO INMOBILIARIO

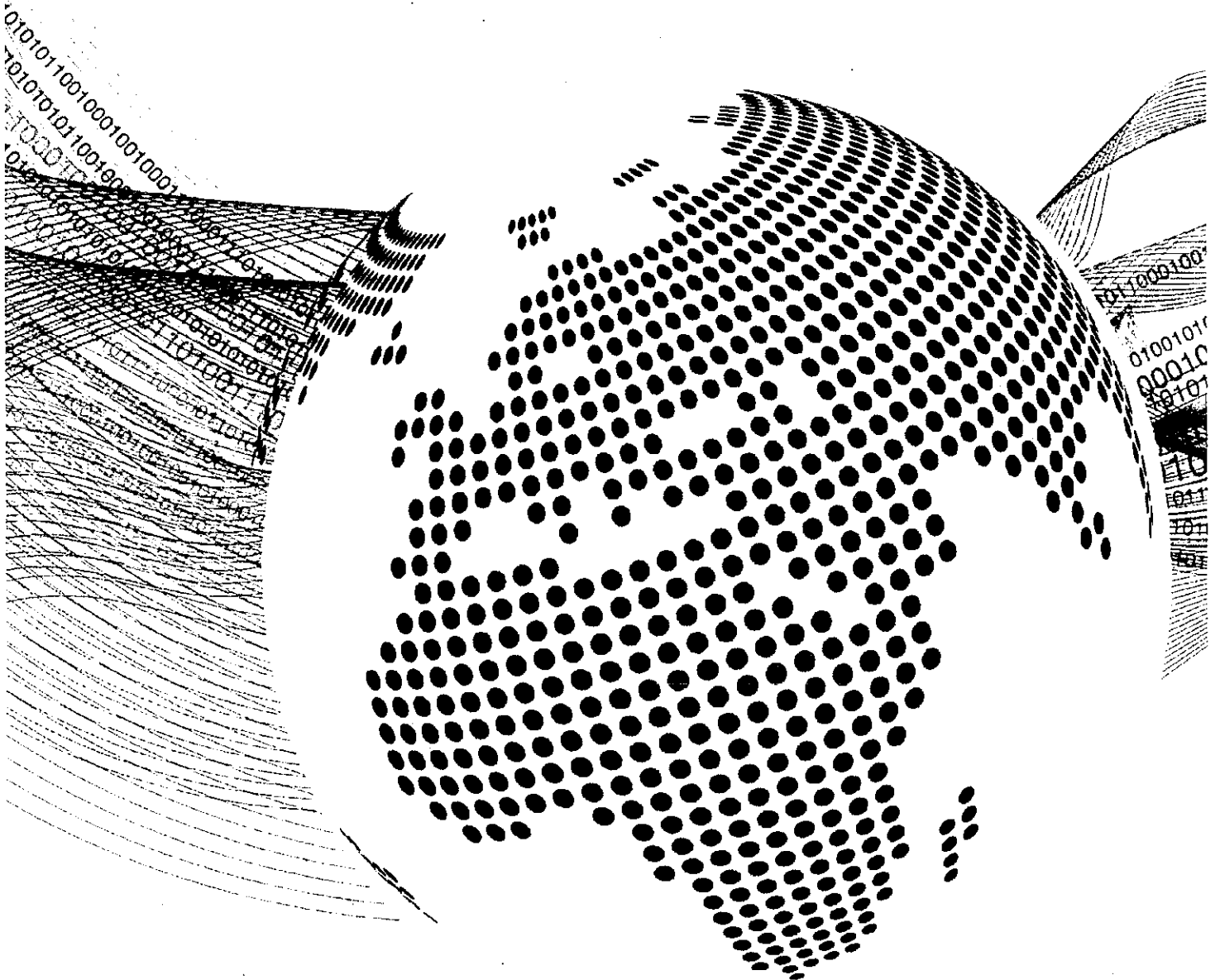
HOTEL FOUR SEASONS – REFORMA
Paseo de la Reforma No. 500, Colonia Juárez
Ciudad de México, México.

Fecha Efectiva de Valuación
18 de octubre de 2016

Elaborado Para:
RLH Properties



CBRE



VALUATION & ADVISORY SERVICES

CBRE
Valuation & Advisory Services
Pedregal 24 Piso 17
México, D.F. 11040
T 52 (55) 5284 0000
www.cbre.com.mx

Ciudad de México, a 08 de marzo de 2017

Sr. Francis Muõls
Chief Asset Management & Transactions Officer
RLH Properties
Paseo de la Reforma No. 412 – Piso 21,
Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc,
Ciudad de México.
06600 México.

RE: Carta Resumen de la Valuación a la propiedad conocida como Hotel Four Seasons Reforma ubicada en Avenida Paseo de la Reforma No. 500, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, Ciudad de México, México.

Estimado Sr. Muõls:

De acuerdo a su solicitud, hemos realizado el avalúo del inmueble arriba mencionado y que comprende una propiedad de hospedaje de lujo de servicios completos con un inventario de 240 habitaciones y servicios de Alimentos y Bebidas, centro de acondicionamiento, Spa y salones para eventos.

Este avalúo fue preparado con el propósito de determinar el valor de mercado de la propiedad descrita anteriormente al 18 de octubre de 2016. La información contenida en este reporte se basa únicamente en las informaciones referidas en el mismo, los términos de referencia, metodología de evaluación, selección de la metodología y los supuestos y limitaciones expresados en este documento. Este avalúo se emite sin asumir responsabilidad respecto de la vinculación que se haga del mismo con otra información o condición de RLH Properties S.A.B. de C.V.

Es de nuestro conocimiento que el presente reporte será utilizado como documento de soporte para la próxima oferta pública de acciones que realizará RLH Properties, S.A.B. de C.V. en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (BMV), por lo cual autorizamos que el presente reporte se adjunte al prospecto de colocación que se utilice para efectos de dicha oferta pública de acciones.

Con base en nuestra investigación, es nuestra opinión que el valor de mercado del inmueble arriba mencionado, al 18 de octubre de 2016 es:

CONCLUSIÓN DE VALOR DE MERCADO			
Premisas de Valuación	Fecha Efectiva del Estudio	Valor Estimado (USD)	Por Habitación (USD)
Valor Comercial	18-oct-16	\$175,000,000	\$729,000

Elaborado por CBRE

Como parte de nuestras investigaciones, analizamos la oferta actual y futura en la zona, demanda de servicios de hospedaje de lujo actual y futura así como el nivel de penetración de la propiedad dentro de su mercado objetivo para los próximos años en base a su reciente renovación. Así también, hemos analizado el desempeño operativo de la propiedad, capacidad y experiencia del operador en el manejo de ingresos y egresos en este tipo de propiedades. Dichos análisis nos indican que en los próximos años, la propiedad puede alcanzar un nivel de ocupación y tarifa promedio del siguiente orden:

Hotel Four Seasons Reforma, Mexico					
Concepto / Año	2017	2018	2019	2020	2021
Ocupación	62.6%	66.4%	68.8%	68.8%	68.8%
Tarifa Diaria Promedio (USD)	\$350.00	\$358.75	\$367.72	\$376.91	\$386.33
RevPAR Estimado	\$218.95	\$238.35	\$253.12	\$259.45	\$265.94

Fuente: CBRE

En base a estas estimaciones y conservando tendencias operativas y desempeños, se ha obtenido el valor antes mostrado.

Este valor considera un tiempo de exposición de 9 a 12 meses precediendo la fecha efectiva de valuación y asume la venta de contado del mismo.

El reporte describe la metodología aplicada para el estudio así como toda la información recopilada, las técnicas empleadas y el razonamiento que lleva a la estimación de valor. Los análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrollados en base a esta información y ha sido preparado en conformidad a las directrices y recomendaciones que establecen en el "Global Edition of RICS Valuation Professional Standards, 2014", conocido como "Red Book". Cumpliendo con los Estándares Profesionales y las Prácticas de Valuación RICS, que garantizan del mismo modo el cumplimiento de las Normas Internacionales de Valuación (IVS).

El valor de mercado aquí presentado está hecho con base a los siguientes supuestos y limitaciones:

- Se considera el inmueble en pleno dominio y libre de cualquier tipo de gravamen.
- Se asume que toda la información proporcionada por el propietario, incluyendo contratos de arrendamiento, estados de resultados operativos, reporte de desempeño de los hoteles competidores, área del edificio, etc. es veraz. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.

VALUATION & ADVISORY SERVICES

CBRE

Valuation & Advisory Services
Pedregal 24 Piso 17
México, D.F. 11040
T 52 (55) 5284 0000

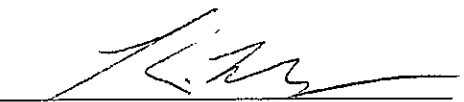
www.cbre.com.mx

- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- No hemos realizado un estudio de impacto ambiental ni de calidad del suelo y por lo tanto, no ofrecemos ninguna garantía con respecto a estos temas.
- Asumimos que la condición física y el estado de conservación de la propiedad en la fecha efectiva de valuación es similar al observado en la fecha de inspección. Nos reservamos el derecho de modificar este reporte y sus resultados si en algún momento se detectan deficiencias o deterioro de las propiedades que pudieran alterar el resultado de esta valuación.
- Este reporte representa nuestro análisis, objetivo y profesional, de la propiedad en cuestión.
- El análisis fue realizado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, utilizando el tipo de cambio a la fecha de valuación.
- Las cifras presentadas son redondeadas a los montos y cantidades más próximas.

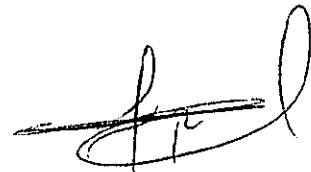
Si tienen alguna duda o comentario relacionados con los resultados aquí presentados, con mucho gusto las responderemos.

Atentamente,

CBRE



Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS
Senior Managing Director
Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 5284 3293



Arnoldo Ramirez, PIC
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 8526 8721

TERMINOS DE REFERENCIA

Definición de Valor de Mercado

El Valor de Mercado se define como:

El precio más probable que una propiedad puede tener en un mercado abierto y competitivo, bajo todos los requisitos y condiciones para una venta justa; en donde el comprador y el vendedor actúan de manera prudente e inteligente, y asumen que el precio no está afectado por motivaciones inadecuadas o poco evidentes. Implícitamente en esta definición está la consumación de la venta en la fecha especificada y el traspaso del título de vendedor a comprador bajo estas condiciones:

1. Comprador y vendedor están normalmente motivados;
2. Ambas partes están bien informadas y actúan en lo que consideran su mejor interés;
3. Un tiempo razonable de colocación es considerado en el mercado abierto;
4. Los pagos son realizados en efectivo en la moneda local o en términos de un arreglo financiero que sea comparable;
5. El precio representa la propiedad vendida sin haber sido afectada por intereses especiales, financiamiento o ventaja de cualquier persona asociada con la transacción.

Fecha Efectiva de Valuación

La fecha efectiva de valuación de esta propiedad, es el 18 de octubre de 2016.

Identificación del Bien Inmueble

El uso actual del bien inmueble es de Hospedaje de Lujo. Se determinó que el Mayor y Mejor Uso de la propiedad es su uso actual (Hospedaje de Lujo), ya que se ubica en una zona de alta generación de demanda de este servicio y cuyo valor en su estado actual es mayor que su valor de tierra por sí solo u otro uso aplicable al predio donde es construido el sujeto.

Estándar de Valuación

Este reporte cumple con la 14 Edición Global de los Estándares de Valuación Profesional de RICS, también conocida como "Red Book" (Libro Rojo). El cumplimiento con los Estándares Profesionales de RICS y las prácticas de valuación aseguran también el cumplimiento de los Estándares de Valuación Internacionales (IVS).

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Existen tres métodos aceptados para la valuación de un bien raíz:

- Enfoque de Costos;
- Enfoque de Ingresos; y
- Enfoque de Mercado

La selección de la metodología a utilizar depende de las características del inmueble en estudio.

- 1) **Enfoque de Costo** la valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor Nuevo de reposición de las construcciones y el valor de Mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia.
- 2) **Enfoque de Mercado** considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable, en la misma área de Mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.
- 3) **Enfoque de Ingresos** el valor se estima en base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Existen dos metodologías, la capitalización directa y el método de flujo de efectivo.

El Método de Capitalización Directa convierte el Ingreso Neto de Operación en una indicación de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y obtener de esta forma una indicación del valor.

El Análisis de Flujo de Efectivo Descontado ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del periodo de inversión. Dentro de este análisis es necesaria la aplicación de dos diferentes tasas.

- Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso y
- Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

SELECCIÓN DE LA METODOLOGÍA

El mercado objeto de una propiedad se integra de todas aquellas entidades que pueden beneficiarse del Mayor y Mejor Uso de la propiedad y están dispuestos a pagar un precio competitivo. En la mayoría de los casos, para una propiedad determinada, el mercado objeto está representado por un grupo claro de individuos o entidades financieras. En el caso de la propiedad, el perfil de un posible comprador será el identificado con el de un inversionista. La valuación contenida en el presente documento intenta mostrar el análisis que un comprador realizaría.

Hemos considerado la aplicación de todas las metodologías en esta valuación, sin embargo en función de la información recabada y a las características del inmueble, hemos utilizado el Enfoque de Ingresos o Método de Capitalización de Ingresos y el Enfoque de Mercado o Comparativo de Mercado, para conciliar un valor de mercado final para el proyecto.

El Enfoque de Ingresos o Método de Capitalización de Ingresos, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo, de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio. El enfoque de ingresos es normalmente aplicado a propiedades o inmuebles productivos, es decir, inmuebles capaces de producir un ingreso en base a la renta de espacios, como es el caso del proyecto en estudio.

El Enfoque de Mercado o Comparativo de Mercado es el valor del inmueble establecido a partir de la investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado de compraventa de inmuebles semejantes al que se valúa, en la misma zona, zonas similares y/o zonas contrastantes inmediatamente inferior o superior.

SUPUESTOS Y LIMITACIONES

El presente análisis está basado en los siguientes supuestos y limitaciones:

1. No se ha realizado ningún tipo de investigación legal de la propiedad. No nos hacemos responsables por la descripción legal de la propiedad que se valúa o cualesquiera aspectos legales, incluyendo aquellos que surjan de los títulos de propiedad están correctos y la propiedad está libre de embargo, subsidio, invasión u otros gravámenes hasta que no se indique lo contrario.
2. La información proporcionada por terceros en la cual está basado el avalúo, es considerada confiable, pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.
3. El valor estimado que contiene el avalúo excluye específicamente el impacto de los daños estructurales o contaminación ambiental resultados de temblores u otras causas de fuerza mayor. Es recomendable que el lector del avalúo consulte con especialistas calificados en Ingeniería Civil y/o Químico Industrial para la evaluación de posibles defectos o fugas de químicos al subsuelo. La existencia de los mismos podrían tener un gran impacto en el valor del mercado.
4. Las dimensiones y áreas de la propiedad fueron obtenidas del propietario y no han sido verificadas legalmente ni por levantamiento con peritos calificados. Los mapas o dibujos incluidos en el avalúo, están intentados solamente para asistir al lector en visualizar la propiedad, y no se asume responsabilidad por su exactitud.
5. Ningún tipo de estudio de suelo o geológico fue realizado en conjunto con el avalúo, así como tampoco se realizó una investigación sobre el subsuelo en cuanto a la existencia de agua, ductos de petróleo, gas u otros minerales y las condiciones de derecho de uso ni la aplicación del artículo 27 constitucional en su caso.
6. De no ser que se afirme en el cuerpo del avalúo, no se observó ningún material peligroso, presente o cerca de la propiedad, sin embargo, no estamos calificados para detectar tales sustancias. La presencia de sustancias peligrosas, tales como, asbestos aislantes o desperdicios tóxicos, pueden afectar el valor de la propiedad. Las estimaciones de valor presentadas son predicadas bajo el supuesto de que no existen tales sustancias; sobre, dentro, o cerca de la propiedad, lo que ocasionaría que perdiera valor. Ninguna responsabilidad se asume por tales condiciones o por el conocimiento de expertos o ingenieros al descubrirlos. El cliente deberá consultar a un experto en este campo si se desea mayor información sobre el mismo.
7. Ningún estudio de impacto ambiental fue realizado. Se asume que todas las licencias requeridas, certificados de ocupación, consentimientos u otras normas legislativas o administrativas de entidades locales, estatales o gubernamentales así como de entidades u organizaciones se hayan obtenido, se pueden volver a tramitar o renovar con el valor estimado en el que se basa el avalúo.

8. Se asume que existe cumplimiento total en cuanto a todas las leyes pertinentes al uso de suelo, ocupación, ambientales, leyes similares y regulaciones a nivel federal, estatal y local, hasta que se indique lo contrario.
9. Los profesionistas que intervenimos en la realización del avalúo, no tenemos responsabilidad de la integridad de la estructura de la propiedad incluyendo lo establecido por los requerimientos específicos del gobierno federal, estatal y local, tales como; incendios, construcción y seguridad, temblores y ocupación o cualquier defecto físico que no fue notorio durante la inspección del valuador.
10. El valor o valores presentados en el avalúo están basados en las premisas antes descritas y solo son válidas para el propósito o propósitos antes mencionados.
11. La fecha en la cual se expresa el resultado del estudio que aplica en este avalúo se relaciona en la carta de presentación. La opinión esta expresada en Dólares de los Estados Unidos de América,
12. Chris G. Maugeri y Arnoldo Ramirez no serán requeridos para dar testimonio o asistencia en juicios y tribunales o cualquier otro litigio por razón de este avalúo. A menos que se haya convenido previamente.

An abstract graphic featuring a series of parallel diagonal lines composed of white binary digits (0s and 1s) against a solid black background. The lines create a sense of depth and movement, resembling a digital staircase or a perspective view of a data stream. The digits are arranged in a way that they appear to recede into the distance, with the lines converging towards the top right corner.

Anexo 6. Avalúo del Hotel Rosewood Mayakoba, del Hotel Fairmont Mayakoba, del Hotel Banyan Tree Mayakoba, del Hotel Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camaleón Mayakoba



Project Chichkun – Resumen de Valores

Riviera Maya | Oct. 20, 2016

Hotels & Hospitality



■ Resumen Ejecutivo

Restringido y Confidencial

Octubre 20, 2016.

Sr. Francis Muñis

RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Paseo de La Reforma, 412 – Piso 21

Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc

México, D.F. 06600

México

Vía Email

Re: Avalúo de Propiedad Hotelera en Playa de Carmen, Quintana Roo, México:

Fairmont Mayakoba

Banyan Tree Mayakoba

Rosewood Mayakoba

Andaz Mayakoba

Campo de Golf Camaleón & Casa Club

Estimado Sr. Muñis:

JLL Hotels & Hospitality Group, una división de Jones Lang LaSalle Americas, Inc. ("JLL"), ha desarrollado ciertas investigaciones de mercado, análisis financiero y actividades de *due diligence* relacionados con el mandato de valoración estipulado en nuestro acuerdo de trabajo firmado el 29 de agosto de 2016. La siguiente tabla resume nuestra Opinión de Valor Comercial de los hoteles anteriormente mencionados. El propósito de este ejercicio fue estimar el valor de mercado del interés pleno dominio en la propiedades. El informe de evaluación ha sido preparado para el uso de RLH Properties, S.A.B. de C.V. ("Cliente" o "RLH") y/o sus consejeros, inversores o bancos. La fecha efectiva de valor de este resumen de informe de evaluación inicial es el 1 de enero de 2017. El informe de avalúo contienen las principales conclusiones y análisis de nuestra tarea. Conforme con nuestro acuerdo, y específicamente para la realización de este informe de avalúo, el equipo de JLL ha completado las siguientes tareas:

- Inspeccionó las propiedades en cuestión y el sitio para evaluar los atributos de sus ubicaciones, la calidad / estado y funcionalidad de los Sujetos en relación con las condiciones actuales del mercado;
- Entrevistó el equipo de gestión de cada propiedad para evaluar el posicionamiento competitivo previsto de los Sujetos;
- Entrevistó a representantes de mercados locales de bienes raíces y turístico junto con operadores de alojamiento en Riviera Maya;
- Se evaluó la situación del mercado hotelero y las tendencias generales de alojamiento en Cancún y Riviera Maya;
- Analizamos los principios básicos de oferta y demanda que influyen en el rendimiento potencial de cada propiedad en cuestión;
- Revisamos información financieros de los Sujetos en relación con su rendimiento histórico durante el periodo 2012 al 2015 junto con los resultados a la fecha (o proyectados en el caso del Andaz Mayakoba) junto con presupuestos preparados por los equipos de gestión de cada uno y sus planes de marketing e información general de la propiedad;

Resumen Ejecutivo

- Preparó un análisis comparativo de los hoteles competitivos en el mercado para preparar una proforma para la propiedad en cuestión;
- Levantamos una proyección de flujos operativos (5 años) previsto basado en nuestro análisis de mercado y otros factores influyentes la propiedad en cuestión;
- Investigamos operaciones de venta comparables en la región;
- Generamos una valoración económica para cada propiedad en cuestión usando el costo, y la comparación de las ventas de Capitalización de Ingresos junto con enfoques de valor (en un caso); y
- Derivamos una Opinión de Valor Económico de los Sujetos basado en las metodologías presentadas en los informe.

Con base en lo anterior, presentamos un resumen de los valores de las propiedades a fecha de 1 de enero del 2017, según los escenarios solicitado por el Cliente:

	Propiedad	Llaves	Valor de Mercado (1/1/17)	Por llave	Tasa de Descuento	Tasa Residual
Fairmont Mayakoba						
		401	\$158,162,000	\$394,000	11.5%	8.50%
Banyan Tree Mayakoba						
		91	\$74,828,000	\$822,000	11.5%	8.5%
Banyan Tree Mayakoba (con Expansión)						
CapEx *		153	\$184,257,000			
Valor Neto			\$39,714,000			
Rosewood Mayakoba		115	\$144,543,000	\$945,000	12.0%	8.5%
			\$163,740,000	\$1,424,000	11.0%	8.0%
Andaz Mayakoba @Apertura		213	\$135,057,000	\$634,000	11.5%	8.5%
Andaz Mayakoba @Estabilizado YE 2019			\$155,575,000	\$730,000	11.5%	8.5%
Suma de valores de Propiedades Hoteleras (Existentes BT)						
		820	\$531,787,000	\$649,000		
Suma de valores de Propiedades Hoteleras (C/Expansión BT)						
		882	\$601,502,000	\$682,000		
El Camaleón Golf & Club House						
			\$4,716,000		13.0%	10.0%
Suma de valores de Propiedades Hoteleras (Existentes BT c/Golf)						
			\$536,503,000			
Suma de valores de Propiedades Hoteleras (Expansión BT c/Golf)						
			\$606,218,000			

* Valor Presente de CapEx de \$47,306,000 (\$45,000,000 ajustado por inflación)

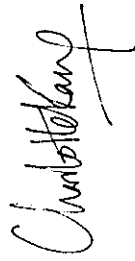
■ Resumen Ejecutivo

Los estimados de valor presentados anteriormente están sujetos a las hipótesis de valoración y condiciones limitantes contenidas en este Informe de Avalúo individual para cada propiedad. A menos que se indique lo contrario, todos los importes monetarios presentados en este informe son expresados en dólares americanos (U\$ dólares).

Basado en nuestros conocimientos, este Informe de Avalúo esta conforme con los estándares publicados o "Uniform Standards of Professional Appraisals Practice" (conocido por la sigla en inglés "USPAP") del *Appraisal Foundation*; al igual que el Código de Ética y Normas de Práctica Profesional. Charlotte Kang es un miembro designado del Instituto de Avalúos ("Appraisal Institute" o "MAI"). JLL puede ser denominado en los documentos públicos sin el consentimiento previo por escrito de JLL. JLL no está obligado a dar consulta o testimonio, o para estar presente en la corte con referencia a los Servicios a menos que dichos Servicios se hayan acordado anteriormente por escrito entre JLL y el Cliente. No se acepta responsabilidad a terceros. JLL certifica que no tiene ningún interés en las propiedades y nuestro empleo y remuneración no depende de los resultados y conclusiones presentadas.

Ha sido un placer asistirlos en este mandato. Después de revisar este Informe de Avalúo, por favor no dude en contactar a nuestro equipo con cualquier pregunta que puedan tener.

Atentamente,



**Charlotte Kang, MAI, FRICS,
Executive Vic-President
JLL – Hotels & Hospitality Group**

direct: +1 404 995 2108
e-mail: charlotte.kang@am.jll.com



**Clay B. Dickinson
Managing Director – Latin America
JLL – Hotels & Hospitality Group**

direct: +1 305 529 6363
e-mail: clay.dickinson@am.jll.com

■ Definiciones, premisas y condiciones limitantes

Este resumen de valores se ha preparado con base en los siguientes supuestos y condiciones limitantes:

- Los estimativos de valoración aquí presentados representan una Opinión de Valor obtenida con base en los pronósticos de ingresos netos en la forma normalmente utilizada al valorar propiedades que generan renta. Los resultados reales del informe pueden variar frente a los pronosticados. No hay garantía de que el estimativo de valor presentado en este Informe refleje los valores reales de cada Propiedad en cuestión.
- JLL no está obligada a predecir tendencias políticas, económicas o sociales y por ende no asumimos responsabilidad alguna por factores económicos ausentes en la fecha de presentación de este Informe (según aparece en la carta adjunta) que puedan afectar o alterar las opiniones aquí contenidas.
- Las Propiedades en cuestión se valoraron bajo el supuesto de que cada una está libre de todo tipo de derechos de retención o gravámenes.
- Se asume que hay una administración competente de cada activo, así como un manejo responsable de las mismas.
- La Administración de cada Propiedad proporcionó información con respecto a los gastos de capital ("CapEx") previstos en cada propiedad.
- La información entregada por terceros se considera confiable, pero no se garantiza su precisión.
- Se asume que no existen condiciones escondidas o inaparentes del subsuelo o de las estructuras que puedan menoscabar el valor de las Propiedades en cuestión. No se asume responsabilidad alguna por tales condiciones, ni por la contratación de estudios de ingeniería que puedan requerirse al respecto.
- Se asume que las Propiedades en cuestión cumplen con las reglamentaciones y restricciones aplicables de zonificación y uso salvo que se haya identificado, descrito y considerado un incumplimiento en el Informe.
- Se asume que todas las licencias, certificados de ocupación, consentimientos y otras autorizaciones administrativas o legislativas requeridas de parte de cualquier gobierno estatal, departamental o local, entidad u organización privada se han obtenido o se pueden obtener o renovar para cualquier uso sobre el que se base el estimativo de valor contenido en el informe.
- Se asume que la utilización de los terrenos y las mejoras de cada uno se confina dentro de los límites o líneas de cada propiedad en cuestión descritas y que no existe ninguna invasión o intrusión, salvo lo indicado en este Informe.
- Salvo de otra forma indicada en el Informe, JLL no observó existencia de materiales peligrosos presentes en la Propiedad en cuestión. JLL no tiene conocimiento de la existencia de tales materiales en ninguna de la Propiedad en cuestión. Sin embargo, JLL no está calificada para detectar tales sustancias. Las presencia de sustancias tales como asbestos, aislamiento de espuma urea-formaldehído y otros materiales potencialmente peligrosos puede afectar el valor de la Propiedad en cuestión. El valor estimado se obtiene bajo el supuesto de que no hay tales materiales en la Propiedad en cuestión que pudieran generar reducción en su valor. No asumimos responsabilidad por tales condiciones o por conocimiento de expertos o de ingeniería para descubrir las mismas. Si el Cliente lo desea, debe contratar un experto en este campo.
- Este Informe de Avalúo se utilizará para los fines internos del Cliente y para la obtención de financiación y JLL está de acuerdo en que el Cliente utilice este tipo de informe en relación con los documentos públicos. En este sentido, JLL puede ser denominado en los documentos públicos sin el consentimiento previo por escrito de JLL.

■ Definiciones, premisas y condiciones limitantes

- JLL no está obligado a dar consulta o testimonio, o para estar presente en la corte con referencia a los Servicios a menos que dichos Servicios se hayan acordado anteriormente por escrito entre JLL y el Cliente. No se acepta responsabilidad a terceros
- El tasador, con motivo de este Informe de Avalúo, no está obligado a dar más consultas o testimonio o para estar presente en la corte con referencia a la propiedad en cuestión a menos que se han hecho arreglos previamente.
- Además, el Informe de Avalúo está sujeto a la siguiente hipótesis (s) extraordinaria y digna de mención dado que estas pueden afectar los resultados de asignación:
 - Las Propiedades son parte del desarrollo turístico Mayakoba Riviera Maya, el cual contiene varios hoteles, un campo de golf, y varias parcelas que están por desarrollar. La organización de propiedad de este desarrollo está organizada vía una estructura condominial. Sin embargo, hoy por hoy, el dueño del complejo es el mismo que el dueño de los distintos componentes, incluyendo los Sujetos. Sin embargo, en la transacción que se está contemplando, los hoteles y ciertos activos se venderán a un tercero, mientras que el desarrollador mantendrá control de otros componentes. Como es de esperar, hoy por hoy hay acuerdos entre los hoteles y el desarrollador/condominio que representan los mismos intereses. Tomando en cuenta el cambio de control que se está contemplando, este análisis asume que estos acuerdos – y sus términos comerciales – seguirán vigentes aun cuando los dueños de los hoteles cambien.
- Todos los análisis de mercado y financieros incluidos en el Informe de Avalúo reflejan el alcance de nuestro trabajo completado a 12 de octubre de 2016. JLL no asume ninguna responsabilidad por factores económicos que puedan afectar o alterar las opiniones expresadas en este informe de evaluación, si dichos factores económicos no estaban presentes en la fecha efectiva de valor.
- Para propósitos de presentación, todas las estimaciones pro forma presentadas en el apéndice del los reportes reflejan las proyecciones del año calendario iniciados el 1 de enero y terminando el 31 de diciembre.
- JLL autoriza anexar esta carta al prospecto de colocación para la Oferta Pública de acciones representativas del capital social de RLH Properties S.A.B. De C.V. La información generada y/o proporcionada y/o incluida en la presente carta no genera responsabilidad alguna para JLL por el uso que se le dé a dicha información.

**Anexo 5. Avalúos del Terreno OOM, del Terreno Rosewood Mandarin, del Hotel O&OM y del Hotel
Rosewood Mandarin**



Monte Pelvoux 111, Lomas de Chapultepec
Ciudad de México, CP 11000

Rosewood Mandarinina

Resumen de Opinión de Valor

Riviera Nayarit

México

Preparado para: RLH Properties S.A.B. de C.V.

Noviembre 7, 2016



Hotels & Hospitality

Restricted and Confidential

Noviembre 7, 2016.

Sr. Francis Muûls

RLH Properties, S.A.B. de C.V.
Paseo de La Reforma, 412 – Piso 21
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc
Mexico, D.F. 06600
Mexico

Via Email

Re: Opinión de Valor – Proyecto Rosewood Mandarin, Riviera Nayarit, Mexico

Estimado Sr. Muûls:

JLL Hotels & Hospitality Group, una división de Jones Lang LaSalle Americas, Inc. ("JLL"), ha desarrollado ciertas investigaciones de mercado y análisis financiero relacionados con el mandato de valoración estipulado en nuestro acuerdo de trabajo firmado el 31 de Octubre de 2016. El siguiente resumen del Informe de Opinión de Valor ("Opinión de Valor") sintetiza nuestro análisis y Opinión de Valor Comercial del Lote H4/R19 de 21.5 hectáreas donde será desarrollado el proyecto de usos mixtos con componente hotelero y residencial ("Rosewood Mandarin" o "Sujeto"), propiedad que consta de 127 habitaciones y 10 villas de ultra-lujo (Branded Residences) ubicadas dentro del Plan Maestro Mandarin. Aproximadamente dos tercios (2/3) del componente hotelero serán desarrollados en edificaciones individuales (stand alone), agregando así un toque de exclusividad que ayudarán a destacar al producto dentro del mercado de ultra lujo mexicano, mientras que apenas un tercio de estas serán parte de edificios clusters. Así mismo, si bien la MIA (manifestación de impacto ambiental) permite construir hasta 24 condominios, es de la opinión de JLL que conviene más desarrollar 10 villas dentro del terreno, construidas de forma independiente o aislada, garantizando suficiente espacio entre estas, y contribuyendo así con el posicionamiento ultra lujo y exclusivo del proyecto. Adicionalmente, se estima que 20 villas más de características similares serán construidas en un lote aledaño para un total de 30 Branded Residences, y de acuerdo a nuestra experiencia en proyectos similares, se calcula que un porcentaje de estas participen del programa de rentas de Rosewood, incrementando así el inventario total disponible del hotel como se mostrará con más detalle en el estudio.

El plan maestro Mandarin es un desarrollo de Lujo de 655 acres (265 hectáreas) de terreno con 2.8 millas de frente al mar, ubicado en la Riviera Nayarit, a escasos 45 minutos (en coche) al norte del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. El desarrollo cuenta con acceso directo por la Carretera Federal 200, y se encuentra relativamente cerca a Punta Mita, San Pancho y Sayulita. El sujeto es un hotel de lujo nuevo que abrirá a principios de Enero del 2020, y será operado por Rosewood. El propósito de este informe es estimar el valor de mercado ("Fee Simple") de los intereses de la propiedad antes mencionada. Este resumen del informe de evaluación ha sido preparado para el uso de RLH Properties, S.A.B. de C.V. ("Cliente" o "RLH") y/o sus consejeros, inversores o bancos en relación con el proceso de toma de decisiones interna y posible financiamiento para adquirir la propiedad en cuestión. La fecha efectiva de valor de este informe de evaluación inicial es el 1 de enero de 2017. Este Informe de Opinión de Valor contiene las principales conclusiones y análisis de nuestra tarea.

Conforme con nuestro acuerdo, y específicamente para la realización de este Informe Opinión de Valor, el equipo de JLL ha completado las siguientes tareas:

- Inspeccionó el sitio así como también la información preliminar del proyecto para evaluar los atributos de su ubicación, la calidad / estado y funcionalidad del Sujeto en relación con las condiciones actuales del mercado;
- Entrevistó el equipo de gestión del Sujeto para evaluar el posicionamiento competitivo previsto del Sujeto;
- Entrevistó a representantes de mercados locales de bienes raíces y turístico junto con operadores de alojamiento de Lujo en México;

- Se evaluó la situación del mercado hotelero de Lujo y las tendencias generales de alojamiento en Riviera Nayarit, Cabos y Riviera Maya;
- Analizamos los principios básicos de oferta y demanda que influirán en el rendimiento potencial de la propiedad en cuestión;
- Preparamos un análisis comparativo de los hoteles competitivos en el mercado para preparar una proforma para la propiedad en cuestión;
- Preparamos una proyección de flujos operativos (5 años) previsto basado en nuestro análisis del mercado de lujo en México y otros factores influyentes la propiedad en cuestión;
- Examinamos información proporcionada por nuestro cliente con respecto a los costos de construcción para el sujeto;
- Investigamos operaciones de venta comparables en la región;
- Generamos una valoración económica de la propiedad en cuestión usando el enfoque de Capitalización de Ingresos; y
- Derivamos una Opinión de Valor Económico del Sujeto basado en las metodologías resumidas en este informe.

Con base en lo anterior, presentamos la valoración del Sujeto a fecha de 1 de enero del 2020, según el escenario solicitado por el Cliente:

Sujeto (Hotel): Estimado de Opinión de Valor – Enero 1, 2020 :		
Metodología	Valor Total (Redondeado)*	Valor por Llave (Redondeado)*
Enfoque De Ingresos	Ciento noventa y nueve millones, quinientos noventa y ocho mil dólares (US\$) US \$199,598,000	Un millón quinientos setenta y dos mil dólares (US\$) US \$1,572,000

*Figuras redondeadas a miles; estimados de valor incluyen propiedad personal

De igual manera de acuerdo con una solicitud del Cliente, estimamos la valoración del Sujeto al llegar este a un nivel de estabilización de operaciones. El equipo de JLL estima que esto ocurrirá cuatro años después de la apertura, o el 31 de diciembre del 2023:

Sujeto (Hotel): Estimado de Opinión de Valor – Equilibrio – Diciembre 31, 2023:		
Metodología	Valor Total (Redondeado)*	Valor por Llave (Redondeado)*
Enfoque De Ingresos	Doscientos cuarenta millones, novecientos quince mil dólares (US\$) US \$240,915,000	Un millón ochocientos noventa y siete mil dólares (US\$) US \$1,897,000

*Figuras redondeadas a miles; estimados de valor incluyen propiedad personal

Así mismo el terreno ha sido valorado con base en la metodología de valor residual para el componente hotelero y residencial. Se utilizaron tasas de descuento para cada componente de acuerdo a los resultados de la encuesta de inversionistas de PWC (Korpacz). Para esto se estimó un costo de desarrollo por habitación de US \$850,000, y un costo de desarrollo por unidad residencial de US \$2,000,000:

Sujeto (Terreno): Estimado de Opinión de Valor - Enero 2017		
Concepto	Tasa de Descuento	Valor del Terreno
Valor del terreno componente hotelero	18%	\$21,039,000
Valor del terreno componente residencial	22%	\$4,205,000
Total	20%	\$25,244,000

*Figuras redondeadas a miles; estimados de valor incluyen propiedad personal



Los estimados de valor presentados aquí están sujetos a las hipótesis de valoración y condiciones limitantes contenidas en este resumen del Informe de opinión de valor. A menos que se indique lo contrario, todos los importes monetarios presentados en este informe son expresados de dólares americanos (U\$ dólares).

No se acepta responsabilidad a terceros. JLL certifica que no tiene ningún interés en las propiedades y nuestro empleo y remuneración no depende de los resultados y conclusiones presentadas.

Ha sido un placer asistirlos en este mandato. Después de revisar esta Opinión de Valor, por favor no dude en contactar a nuestro equipo con cualquier pregunta que pueda tener.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Clay B. Dickinson".

Clay B. Dickinson
Managing Director – Latin America
JLL – Hotels & Hospitality Group

directo: +1 305 529 6363
e-mail: clay.dickinson@am.jll.com

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nicolas Martinez".

Nicolas Martinez
Associate – México
JLL – Hotels & Hospitality Group

directo: +52 55 5980 0941
e-mail: nicolas.martinez@am.jll.com

Definiciones, Premisas y Condiciones Limitantes

Este Informe ha sido preparado con base en los siguientes supuestos y condiciones limitantes:

- Los estimativos de valoración aquí presentados representan una Opinión de Valor obtenida con base en los pronósticos de ingresos netos en la forma normalmente utilizada al valorar propiedades que generan renta. En este Informe los resultados reales pueden variar frente a los pronosticados. No hay garantía de que el estimativo de valor presentado en este Informe refleje el valor real de la Propiedad en cuestión.
- JLL no está obligada a predecir tendencias políticas, económicas o sociales y por ende no asumimos responsabilidad alguna por factores económicos ausentes en la fecha de presentación de este Informe (según aparece en la carta adjunta) que puedan afectar o alterar las opiniones aquí contenidas.
- La Propiedad en cuestión se valora bajo el supuesto de que cada una está libre de todo tipo de derechos de retención o gravámenes.
- Se asume que hay una administración competente del Portafolio Inmobiliario, así como un manejo responsable de las mismas.
- La Propietaria proporcionó información con respecto a la inversión prevista en el desarrollo de la propiedad en cuestión y como se describe en el presente documento. Los resultados reales pueden variar de los que se usan en el presente Informe.
- La información entregada por terceros se considera confiable, pero no se garantiza su precisión o exactitud.
- Se asume que no existen condiciones escondidas o inaparentes del subsuelo o de las estructuras que puedan menoscabar el valor de la Propiedad en cuestión. No se asume responsabilidad alguna por tales condiciones, ni por la contratación de estudios de ingeniería que puedan requerirse al respecto.
- Se asume que la Propiedad en cuestión cumplen con las reglamentaciones y restricciones aplicables de zonificación y uso salvo que se haya identificado, descrito y considerado un incumplimiento en el Informe.
- Se asume que todas las licencias, certificados de ocupación, consentimientos y otras autorizaciones administrativas o legislativas requeridas de parte de cualquier gobierno estatal, departamental o local, entidad u organización privada se han obtenido o se pueden obtener o renovar para cualquier uso sobre el que se base el estimativo de valor contenido en este Informe.
- Se asume que la utilización del terreno y las mejoras del mismo se encuentran dentro de los límites o líneas de la propiedad en cuestión descritas y que no existe ninguna invasión o intrusión, salvo lo indicado en este Informe.
- Salvo de otra forma indicada en este Informe, JLL no observó existencia de materiales peligrosos presentes en la Propiedad en cuestión. JLL no tiene conocimiento de la existencia de tales materiales en ninguna de la Propiedad en cuestión. Sin embargo, JLL no está calificada para detectar tales sustancias. La presencia de sustancias tales como asbestos, aislamiento de espuma urea-formaldehído y otros materiales potencialmente peligrosos puede afectar el valor de la Propiedad en cuestión. El valor estimado se obtiene bajo el supuesto de que no hay tales materiales en la Propiedad en cuestión que pudieran generar reducción en su valor. No asumimos responsabilidad por tales condiciones o por conocimiento de expertos o de ingeniería para descubrir las mismas. Si el Cliente lo desea, debe contratar un experto en este campo.

Además, este Informe de Opinión de Valor está sujeta a la siguiente hipótesis (s) extraordinaria y digna de mención dado que estas pueden afectar los resultados de asignación:

- El Sujeto es parte del desarrollo turístico Mandarin, el cual contiene dos hoteles, un campo de Polo, y varias parcelas que están por desarrollar. La organización de propiedad de este desarrollo está organizada vía una estructura condominial. Sin embargo, hoy por hoy, el dueño del complejo es el mismo que el dueño de los distintos componentes.
- Todos los análisis de mercado y financieros incluidos en esta Opinión de Valor reflejan un avance del alcance de nuestro trabajo completado a la primera semana de Noviembre del 2016. JLL no asume ninguna responsabilidad por factores económicos que puedan afectar o alterar las opiniones expresadas en este informe de evaluación, si dichos factores económicos no estaban presentes en la fecha efectiva de valor.

JLL autoriza anexar esta carta al prospecto de colocación para la Oferta Pública de acciones representativas del capital social de RLH Properties S.A.B. De C.V. La información generada y/o proporcionada y/o incluida en la presente carta no genera responsabilidad alguna para JLL por el uso que se le dé a dicha información.

Asimismo JLL expresa que no tenemos interés alguno en las propiedades que son objeto del estudio de factibilidad y avalúo en referencia y que ni nuestros empleos ni nuestra remuneración son contingentes o están sujetas a las conclusiones del estudio de factibilidad y avalúo en referencia

Para propósitos de presentación, todas las estimaciones pro forma presentadas en el apéndice del presente documento reflejan las proyecciones del año calendario iniciados el 1 de enero y terminando el 31 de diciembre.



Monte Pelvoux 111, Lomas de Chapultepec
Ciudad de México, CP 11000

One & Only Mandarin

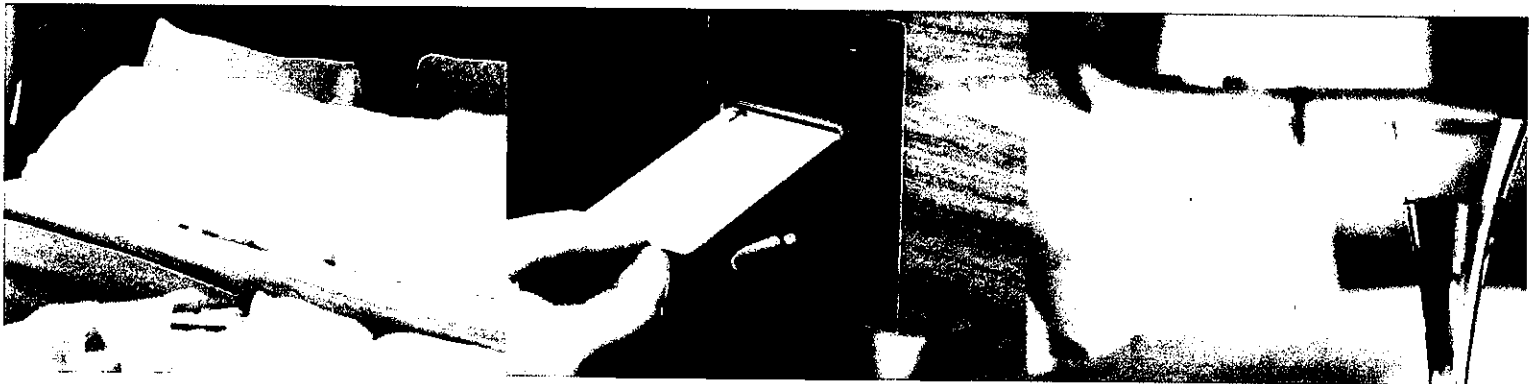
Resumen de Opinión de Valor

Riviera Nayarit

México

Preparado para: RLH Properties S.A.B. de C.V.

Noviembre 7, 2016



Hotels & Hospitality

Restricted and Confidential

Noviembre 7, 2016.

Sr. Francis Muñis

RLH Properties, S.A.B. de C.V.
Paseo de La Reforma, 412 – Piso 21
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc
Mexico, D.F. 06600
Mexico

Via Email

Re: Opinión de Valor – Proyecto One & Only Mandarina, Riviera Nayarit, Mexico

Estimado Sr. Muñis:

JLL Hotels & Hospitality Group, una división de Jones Lang LaSalle Americas, Inc. ("JLL"), ha desarrollado ciertas investigaciones de mercado y análisis financiero relacionados con el mandato de valoración estipulado en nuestro acuerdo de trabajo firmado el 31 de Octubre de 2016. El siguiente resumen del informe de Opinión de Valor ("Opinión de Valor") sintetiza nuestro análisis y Opinión del Valor Comercial del Lote H-2/R-7 de 33 hectáreas donde será desarrollado parte del proyecto de usos mixtos con componente hotelero y residencial ("One & Only Mandarina" o "Sujeto"), propiedad que consta de 115 habitaciones ubicadas dentro del Plan Maestro Mandarina. Aproximadamente dos tercios (2/3) del componente hotelero serán desarrollados en edificaciones individuales (stand alone), agregando así un toque de exclusividad que ayudarán a destacar al producto dentro del mercado de ultra lujo mexicano, mientras que apenas un tercio de estas serán parte de edificios clusters. Adicionalmente, se desarrollarán 30 villas de ultra lujo (Branded Residences) en los lotes aledaños R11 y R12 de 9.3 y 14.6 hectáreas respectivamente, que de acuerdo a nuestra experiencia en proyectos similares, se calcula que un porcentaje de estas participen del programa de rentas de One & Only, incrementando así el inventario total disponible del hotel como se muestra con más detalle en el estudio.

El plan maestro Mandarina es un desarrollo de Lujo de 655 acres (265 hectáreas) de terreno con 2.8 millas de frente al mar, ubicado en la Riviera Nayarit, a escasos 45 minutos (en coche) al norte del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. El desarrollo cuenta con acceso directo por la Carretera Federal 200, y se encuentra relativamente cerca a Punta Mita, San Pancho y Sayulita. El sujeto es un hotel de lujo nuevo que abrirá a principios del 2019, y será operado por One & Only. El propósito de este informe es estimar el valor de mercado ("Fee Simple") de los intereses de la propiedad antes mencionada. Este resumen del informe de evaluación ha sido preparado para el uso de RLH Properties, S.A.B. de C.V. ("Cliente" o "RLH") y/o sus consejeros, inversores o bancos. La fecha efectiva de valor de este informe de evaluación inicial es el 1 de enero de 2017. Este Informe de Opinión de Valor contiene las principales conclusiones y análisis de nuestra tarea.

Conforme con nuestro acuerdo, y específicamente para la realización de este Informe Opinión de Valor, el equipo de JLL ha completado las siguientes tareas:

- Inspeccionó el sitio así como también la información preliminar del proyecto para evaluar los atributos de su ubicación, la calidad / estado y funcionalidad del Sujeto en relación con las condiciones actuales del mercado;
- Entrevistó el equipo de gestión del Sujeto para evaluar el posicionamiento competitivo previsto del Sujeto;
- Entrevistó a representantes de mercados locales de bienes raíces y turístico junto con operadores de alojamiento de Lujo en México;
- Se evaluó la situación del mercado hotelero de Lujo y las tendencias generales de alojamiento en Riviera Nayarit, Cabos y Riviera Maya;
- Analizamos los principios básicos de oferta y demanda que influirán en el rendimiento potencial de la propiedad en cuestión;

- Preparamos un análisis comparativo de los hoteles competitivos en el mercado para preparar una proforma para la propiedad en cuestión;
- Preparamos una proyección de flujos operativos (5 años) previsto basado en nuestro análisis del mercado de lujo en México y otros factores influyentes la propiedad en cuestión;
- Examinamos información proporcionada por nuestro cliente con respecto a los costos de construcción para el sujeto;
- Investigamos operaciones de venta comparables en la región;
- Generamos una valoración económica de la propiedad en cuestión usando el enfoque de Capitalización de Ingresos; y
- Derivamos una Opinión de Valor Económico del Sujeto basado en las metodologías resumidas en este informe.

Con base en lo anterior, presentamos la valoración del Sujeto a fecha de 1 de enero del 2019, según el escenario solicitado por el Cliente:

Sujeto (Hotel): Estimado de Opinión de Valor – Enero 1, 2019 :		
Metodología	Valor Total (Redondeado)*	Valor por Llave (Redondeado)*
Enfoque De Ingresos	Ciento setenta y cinco millones, cuatrocientos setenta y nueve mil dólares US \$175,479,000	Un millón quinientos veinte seis mil dólares (US\$) US \$1,526,000

*Figuras redondeadas a miles; estimados de valor incluyen propiedad personal

De igual manera de acuerdo con una solicitud del Cliente, estimamos la valoración del Sujeto al llegar este a un nivel de estabilización de operaciones. El equipo de JLL estima que esto ocurrirá cuatro años después de la apertura, o el 31 de diciembre del 2022:

Sujeto (Hotel): Estimado de Opinión de Valor – Equilibrio – Diciembre 31, 2022:		
Metodología	Valor Total (Redondeado)*	Valor por Llave (Redondeado)*
Enfoque De Ingresos	Doscientos catorce millones de dólares (US\$) US \$214,000,000	Un millón ochocientos sesenta mil ochocientos dólares (US\$) US \$1,860,800

*Figuras redondeadas a miles; estimados de valor incluyen propiedad personal

Así mismo el terreno ha sido valorado con base en la metodología de valor residual para el componente hotelero. Se utilizaron tasas de descuento de acuerdo a los resultados de la encuesta de inversionistas de PWC (Korpacz). Para esto se estimó un costo de desarrollo por habitación de US \$850,000, y un costo de desarrollo por unidad residencial de US \$2,000,000:

Sujeto (Terreno): Estimado de Opinión de Valor - Enero 2017		
Concepto	Tasa de Descuento	Valor del Terreno
Valor del terreno componente hotelero	18%	\$23,235,000
Total	18%	\$23,235,000

*Figuras redondeadas a miles; estimados de valor incluyen propiedad personal

Los estimados de valor presentados aquí están sujetos a las hipótesis de valoración y condiciones limitantes contenidas en este resumen del Informe de opinión de valor. A menos que se indique lo contrario, todos los importes monetarios presentados en este informe son expresados de dólares americanos (US\$ dólares).

No se acepta responsabilidad a terceros. JLL certifica que no tiene ningún interés en las propiedades y nuestro empleo y remuneración no depende de los resultados y conclusiones presentadas.

Definiciones, Premisas y Condiciones Limitantes

Este Informe ha sido preparado con base en los siguientes supuestos y condiciones limitantes:

- Los estimativos de valoración aquí presentados representan una Opinión de Valor obtenida con base en los pronósticos de ingresos netos en la forma normalmente utilizada al valorar propiedades que generan renta. En este Informe los resultados reales pueden variar frente a los pronosticados. No hay garantía de que el estimativo de valor presentado en este Informe refleje el valor real de la Propiedad en cuestión.
- JLL no está obligada a predecir tendencias políticas, económicas o sociales y por ende no asumimos responsabilidad alguna por factores económicos ausentes en la fecha de presentación de este Informe (según aparece en la carta adjunta) que puedan afectar o alterar las opiniones aquí contenidas.
- La Propiedad en cuestión se valora bajo el supuesto de que cada una está libre de todo tipo de derechos de retención o gravámenes.
- Se asume que hay una administración competente del Portafolio Inmobiliario, así como un manejo responsable de las mismas.
- La Propietaria proporcionó información con respecto a la inversión prevista en el desarrollo de la propiedad en cuestión y como se describe en el presente documento. Los resultados reales pueden variar de los que se usan en el presente Informe.
- La información entregada por terceros se considera confiable, pero no se garantiza su precisión o exactitud.
- Se asume que no existen condiciones escondidas o inaparentes del subsuelo o de las estructuras que puedan menoscabar el valor de la Propiedad en cuestión. No se asume responsabilidad alguna por tales condiciones, ni por la contratación de estudios de ingeniería que puedan requerirse al respecto.
- Se asume que la Propiedad en cuestión cumplen con las reglamentaciones y restricciones aplicables de zonificación y uso salvo que se haya identificado, descrito y considerado un incumplimiento en el Informe.
- Se asume que todas las licencias, certificados de ocupación, consentimientos y otras autorizaciones administrativas o legislativas requeridas de parte de cualquier gobierno estatal, departamental o local, entidad u organización privada se han obtenido o se pueden obtener o renovar para cualquier uso sobre el que se base el estimativo de valor contenido en este Informe.
- Se asume que la utilización del terreno y las mejoras del mismo se encuentran dentro de los límites o líneas de la propiedad en cuestión descritas y que no existe ninguna invasión o intrusión, salvo lo indicado en este Informe.
- Salvo de otra forma indicada en este Informe, JLL no observó existencia de materiales peligrosos presentes en la Propiedad en cuestión. JLL no tiene conocimiento de la existencia de tales materiales en ninguna de la Propiedad en cuestión. Sin embargo, JLL no está calificada para detectar tales sustancias. La presencia de sustancias tales como asbestos, aislamiento de espuma urea-formaldehído y otros materiales potencialmente peligrosos puede afectar el valor de la Propiedad en cuestión. El valor estimado se obtiene bajo el supuesto de que no hay tales materiales en la Propiedad en cuestión que pudieran generar reducción en su valor. No asumimos responsabilidad por tales condiciones o por conocimiento de expertos o de ingeniería para descubrir las mismas. Si el Cliente lo desea, debe contratar un experto en este campo.

Además, este Informe de Opinión de Valor está sujeta a la siguiente hipótesis (s) extraordinaria y digna de mención dado que estas pueden afectar los resultados de asignación:

- El Sujeto es parte del desarrollo turístico Mandarin, el cual contiene dos hoteles, un campo de Polo, y varias parcelas que están por desarrollar. La organización de propiedad de este desarrollo está organizada vía una estructura condominial. Sin embargo, hoy por hoy, el dueño del complejo es el mismo que el dueño de los distintos componentes.
- Todos los análisis de mercado y financieros incluidos en esta Opinión de Valor reflejan un avance del alcance de nuestro trabajo completado a la primera semana de Noviembre del 2016. JLL no asume ninguna responsabilidad por factores económicos que puedan afectar o alterar las opiniones expresadas en este informe de evaluación, si dichos factores económicos no estaban presentes en la fecha efectiva de valor.

JLL autoriza anexar esta carta al prospecto de colocación para la Oferta Pública de acciones representativas del capital social de RLH Properties S.A.B. De C.V. La información generada y/o proporcionada y/o incluida en la presente carta no genera responsabilidad alguna para JLL por el uso que se le dé a dicha información.

Asimismo JLL expresa que no tenemos interés alguno en las propiedades que son objeto del estudio de factibilidad y avalúo en referencia y que ni nuestros empleos ni nuestra remuneración son contingentes o están sujetas a las conclusiones del estudio de factibilidad y avalúo en referencia

Para propósitos de presentación, todas las estimaciones pro forma presentadas en el apéndice del presente documento reflejan las proyecciones del año calendario iniciados el 1 de enero y terminando el 31 de diciembre.

Anexo 7. Análisis de ocupación y tarifas del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarin



JLLHotels & Hospitality
Monte Pelvoux 111, Lomas de
Chapultepec Ciudad de Mexico, CP 11000

7 de noviembre de 2016

Sr. Francis Muûls
RLH Properties S.A.B. de C.V.
Managing Director
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc
06600 México D.F.

Re: Opinión de Valor - Proyecto Rosewood Mandarin, Riviera Nayarit, Mexico

Estimado Sr. Muûls:

JLL preparó una opinión de valor del Proyecto Hotelero y Residencial de Rosewood Mandarin ("Propiedad" o "Proyecto Hotelero y Residencial Rosewood Mandarin") propuesto a ser desarrollado en el lote H-4/ R-19 de 21.5 hectáreas dentro de la comunidad planificada propuesta a ser conocida como Mandarin (ver Anexo A) y ubicada aproximadamente unos 30 minutos al norte de Punta Mita en la Riviera Nayarit. El plan de desarrollo propuesto¹ para el Proyecto Hotelero y Residencial de Rosewood Mandarin incluye dos componentes: (1) un hotel de lujo de 127 habitaciones ("Componente Hotelero" o "Hotel Rosewood") y 30 residencias bajo la marca Rosewood, de las cuales 10 serán desarrolladas dentro del lote H4/R19 y las otras 20 serán desarrolladas en un lote adyacente también parte del plan maestro Mandarin ("Componente Residencial Rosewood"). JLL asume que el master plan de Mandarin será desarrollado bajo estándares de la más alta calidad basado en la programación y supuestos incluidos en la opinión de valor preparado por JLL a finales del año 2016.

El análisis de factibilidad del Proyecto Hotelero y Residencial de Rosewood incluyó las siguientes estimaciones de Ocupación y ADR para el Componente Hotelero²:

- Espacio en Blanco -

¹ El programa de 127 habitaciones y 30 residencias de marca Rosewood corresponde al programa original a la fecha que se realizó el estudio – Noviembre 2016. El cambio *no substancial* en el número de habitaciones y número de residencias no debería impactar la ocupación y tarifas promedio estimadas.

² Esta comunicación se extiende a petición de RLH Properties S.A. B. de C.V. bajo reserva de ser solo una carta de transmisión del conclusiones de ocupación y tarifa promedio anual para el Hotel Rosewood Mandarin o Componente Hotelero que se realizó sobre el inmueble descrito al 1 de enero de 2017 (la fecha de preparación del estudio de factibilidad fue del noviembre de 2016). El estudio de factibilidad y la carta de transmisión tienen solamente efectos informativos. La información generada y/o proporcionada y/o incluida en la presente carta no genera responsabilidad alguna para JLL por el uso que se le dé a dicha información. El estudio de factibilidad del Componente Hotelero fue realizado enteramente en moneda de dólares de los EE.UU. Si acaso hubieran cifras presentadas en moneda nacional se presentaron únicamente con la finalidad de facilitar la lectura y entendimiento de los inversionistas y no debe interpretarse como declaraciones de que las cantidades en dólares realmente equivalgan a las cantidades señaladas en pesos mexicanos o que podrán convertirse a pesos mexicanos de acuerdo al tipo de cambio señalado. El tipo de cambio con fecha del 30 de diciembre de 2016 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 2 de enero de 2016 fue de \$20.6640 M.N. (veinte pesos con sesenta y seis centavos moneda nacional) por un dólar de los EE.UU.



Hotel Propuesto: Rosewood Mandarin					
Pro-Forma / Proyecciones (\$ USD)					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación	52.8%	58.0%	66.4%	71.6%	71.6%
Tarifa Promedio	\$ 916.8	\$ 1,037.7	\$ 1,142.3	\$ 1,176.6	\$ 1,211.9
Hotel RevPAR	\$ 484.2	\$ 602.1	\$ 758.6	\$ 842.1	\$ 867.3

El estudio de factibilidad preparado por JLL incluye los siguientes supuestos y datos que fueron tomados en cuenta en la preparación de las proyecciones de Ocupación ("OCC") y Tarifa Promedio ("ADR"):

- 1) JLL tomó en cuenta el desempeño de los hoteles de lujo en el set competitivo – Four Seasons Punta Mita, St. Regis Punta Mita, Rosewood Las Ventanas, Resort at Pedregal (originalmente Capella Predeal Resort), One & Only Palmilla, Esperanza Resort, Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba. Con excepción de tiempos extraordinarios, estos hoteles alcanzan consistentemente promedios anuales de ocupación superiores a sesenta y cinco por ciento. JLL también asumió que la demanda para hoteles de ultra-lujo en México seguirá creciendo en forma orgánica durante el periodo establecido en nuestras proyecciones. Es importante mencionar que dentro del set competitivo, las marcas más fuertes suelen experimentar un desempeño superior a las del promedio, y por ende, JLL proyecta que el Hotel Rosewood Mandarin alcance un índice de penetración de 111% durante su cuarto año de operación, resultando en un nivel de ocupación de 71.6% lo cual representa un 11% por encima del promedio agregado de sus competidores.
- 2) Con respecto a la tarifa promedio estimada en las proyecciones del estudio de factibilidad, JLL tomó en cuenta el desempeño histórico del set competitivo, el desempeño histórico de penetración en tarifa promedio de la colección de resorts Rosewood en el mundo, el desempeño histórico de tarifa promedio de los resorts Las Ventanas al Paraíso y Rosewood Mayakoba ubicados en Los Cabos y Riviera Maya, México y finalmente es muy importante destacar que JLL asumió que el producto de habitaciones y amenidades para el resort Rosewood Mandarin será de ultra-lujo programado. Se espera que el Hotel Rosewood Mandarin alcance una ADR de EUA\$1,177 en el Año 4, lo cual representa un índice de penetración de 101% con respecto a su set competitivo. El posicionamiento de "Mandarin" como destino de lujo y el poder de la marca "Rosewood" le permitirá al hotel obtener una penetración superior a la del mercado.
- 3) También se espera que el RevPAR (Ingresos por Habitación Disponible / Revenues Per Available Room) del Hotel Rosewood Mandarin se pueda estabilizar en niveles atractivos tomando en cuenta el índice de penetración de ocupación y ADR, resultando en un RevPAR estabilizado de EUA\$842.1 en el Año 4, o un índice de penetración de 112%. La colección de hoteles resorts tiene un ranking consistente entre los mejores resorts del mundo y tienen una penetración extraordinaria de RevPAR (Ingresos por Habitación Disponible / Revenues Per Available Room) en comparación con otros hoteles de Lujo del mercado Norteamericano.
- 4) JLL tomó en cuenta los beneficios y atributos únicos de la marca Rosewood. JLL consideró que el Componente Hotelero estará construido bajo los estándares estrictos de ultra-lujo de la marca hotelera Rosewood y el Componente Hotelero estará operado por el grupo Rosewood Hotels & Resorts. Rosewood es un grupo de hoteles y resorts de lujo único ubicados en destinos exclusivos de lujo en el mundo (actualmente cuenta con 18 ubicaciones) en Norte América, Caribe, Medio Oriente, Europa y Asia. El grupo fue fundado por Caroline Rose Hunt en 1979. Rosewood es conocido por su calidad de servicio inolvidable y ubicaciones en destinos exclusivos. La marca se destaca particularmente por el alto poder adquisitivo de sus huéspedes.



JLLHotels & Hospitality
Monte Pelvoux 111, Lomas de
Chapultepec Ciudad de Mexico, CP 11000

- 5) Las proyecciones de ocupación y tarifa promedio asumen que las operaciones del Componente Hotelero se estabilizarán en el 4to año de operación. Basado en la experiencia de JLL y también generalmente documentado en la industria hotelera, el "ramp up" de un hotel nuevo toma aproximadamente 3 años pero dado el carácter de resort en un destino exclusivo específico del Componente Hotelero, JLL estima que el ramp up llevará 4 años.

Basado en nuestro conocimiento del mercado, y especialmente la experiencia directa de JLL dentro del segmento de hoteles de lujo y los argumentos y supuestos presentados en los párrafos del 1 al 4 dan soporte a los estimados de ocupación y tarifa promedios para el Componente Hotelero propuesto dentro del master plan de Mandarina.

El estudio de factibilidad fue preparado para el uso de RLH Properties S.A.B. de C.V. y compañías afiliadas de RLH Properties S.A.B. de C.V. El estudio de factibilidad y avalúos fueron preparados con fecha 31 de Octubre del 2016 ("fecha de preparación del estudio de factibilidad y avalúos"). El estudio de factibilidad, valuaciones y supuestos están sujetos a la Declaración de Supuestos y Limitaciones incluidas como Anexo B.

El alcance del análisis incluyó una inspección de Mandarina, la Parcela H-4/R-19 y el terreno para el desarrollo del Componente Residencial, el análisis de la economía local y regional, el análisis e investigación de las condiciones de mercado, la preparación de proyecciones estimadas del desempeño económico futuro del Componente Hotelero y del Componente Residencial.

JLL autorizó anexar esta carta al prospecto de colocación para la Oferta Pública de acciones representativas del capital social de RLH Properties S.A.B. de C.V. La información generada y/o proporcionada y/o incluida en la presente carta, ya sea en forma entera o parcial, no genera responsabilidad alguna para JLL por el uso que se le dé a dicha información.

Asimismo JLL representa que no tenemos interés alguno en las propiedades que son objeto del estudio de factibilidad y avalúo en referencia y que ni nuestros empleos ni nuestra remuneración son contingentes o están sujetas a las conclusiones del estudio de factibilidad y avalúo en referencia.

Sinceramente,

Clay B. Dickinson

Managing Director – Latin America
JLL – Hotels & Hospitality Group

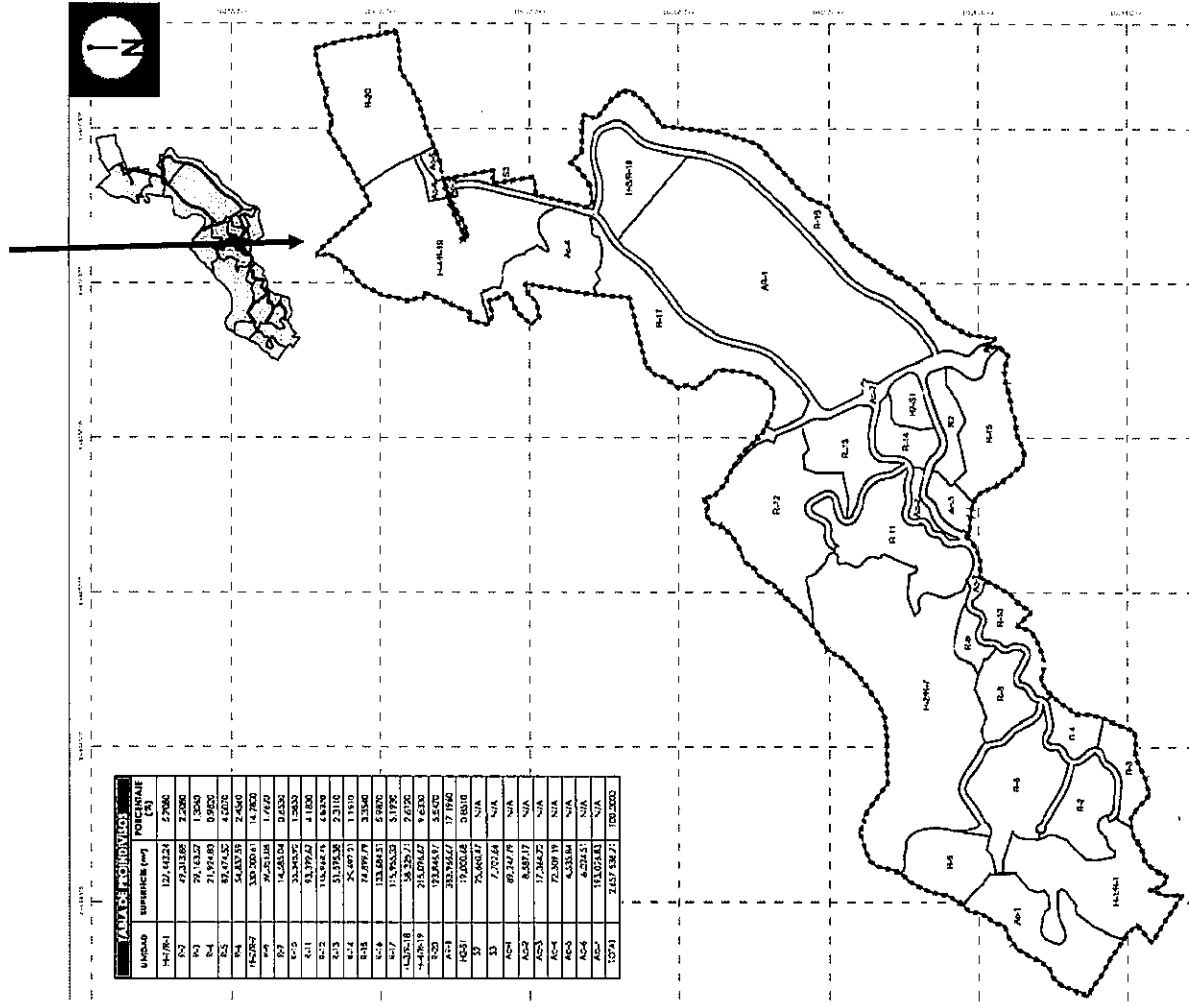
direct: +1 305 529 6363
e-mail: clay.dickinson@am.jll.com



JLLHotels & Hospitality
Monte Pelvoux 111, Lomas de
Chapultepec Ciudad de México, CP 11000

Anexo A

Descripción del Terreno Hotelero o Parcela H-4/R-19 dentro del Comunidad Planificada a ser conocida como Mandarin





Anexo B Declaración de Supuestos y Limitaciones

Al igual que en todos los estudios de este tipo, los resultados estimados se basan en una gestión competente y eficaz, y no contemplando cambios significativos que pudieran haber en el entorno económico luego de finalizado el informe. Nuestras previsiones se basan en estimaciones y suposiciones que están sujetas a incertidumbres y variaciones, que podrían ser modificadas en un escenario futuro.

La información suministrada por los demás es considerada confiable, pero es información no auditada no pudiendo garantizar su precisión.

Se asume que no hay condiciones ocultas o no visibles respecto a las condiciones de la propiedad, el subsuelo o estructuras, que la hagan más o menos valiosa. No se asume responsabilidad alguna por tales condiciones o por la obtención de los estudios de ingeniería que se requieran para descubrirlos.

Se supone que la propiedad está en pleno cumplimiento con todas las regulaciones ambientales y leyes estatales y locales, a menos que la falta de cumplimiento.

Se supone que la propiedad se ajusta a todas las reglamentaciones y restricciones de zonificación y uso.

Se supone que todos los requerimientos respecto a licencias, certificados, consentimientos y otros permisos de la autoridad legislativa o administrativa de cualquier gobierno local o nacional o de una entidad privada, han sido obtenidos o pueden obtenerse.

La presencia de sustancias como el amianto, formaldehído uréico espuma aislante, y otros materiales potencialmente peligrosos pueden afectar el éxito de la propiedad. Las proyecciones se basan en el supuesto de que no existe tal material sobre o en la propiedad a menos que se indique en un estudio de impacto ambiental elaborado por una tercera parte calificada.

La posesión de este informe, o una copia, no lleva consigo el derecho de publicación.

El consultor, en razón de este informe, no está obligado a dar nuevas consultas o testimonio o a estar presentes en el tribunal con referencia a la propiedad en cuestión, a menos que se haya acordado previamente.

Anexo 8. Resumen del Contrato de Compraventa OOM y de los Contratos Kerzner.

I. Contrato de Compraventa OOM

Mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 2016, RLH celebró el Contrato de Compraventa OOM con el fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa, en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno OOM.

En términos del Contrato de Compraventa OOM, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur consistente en que el Terreno OOM cuente con la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo acceso y vialidades hasta el Terreno OOM, luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del Hotel O&OM, a más tardar el 19 de octubre de 2017, Actur deberá pagar a RLH, por concepto de pena convencional, una cantidad igual a 1.5 veces los costos y gastos de las obras no ejecutadas, con un límite máximo de EUA\$6.9 millones.

El precio de compra pactado en el Contrato de Compraventa OOM es la cantidad de \$249,014,002.00. Asimismo, se acordó cubrir una cantidad equivalente a las inversiones realizadas por Actur, directa o indirectamente, en el Terreno OOM que asciende a EUA\$5'132,364 (el tipo de cambio que se utilizó para calcular este monto en Pesos fue el de la fecha en que se realizó el pago de cada uno de dichos gastos. Como resultado de ese ejercicio, la cantidad total (incluyendo el Impuesto al Valor Agregado correspondiente) en Pesos asciende a \$81'368,389.00).

Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa OOM se generó una cuenta por cobrar a favor de Nayarasa, como fideicomisario del Fideicomiso 1058, misma que fue transmitida, mediante diversos actos, a favor de Actur. Con fecha 27 de junio de 2016, mediante asamblea general de accionistas de la Emisora y con la anuencia de la totalidad de los accionistas de la misma, Actur suscribió un aumento del capital social de la Emisora por un monto equivalente a la cuenta por cobrar generada por la celebración del Contrato de Compraventa OOM. Dicha suscripción fue pagada por Actur mediante la aportación a la Emisora de la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa OOM, extinguiéndose de esta manera la obligación de pago derivada del Contrato de Compraventa OOM, a cargo de RLH.

Asimismo, Nayarasa y Actur se obligaron solidariamente a cumplir con, o hacer que se cumplan, las obligaciones consistentes en que Nayarasa (i) ceda a favor de RLH los Contratos Kerzner (lo cual ya ocurrió), y (ii) transmita y ceda a favor de RLH todos los permisos, autorizaciones y licencias necesarias para la construcción y operación del Hotel O&OM, a más tardar el 31 de marzo de 2017. La cesión de los Contratos Kerzner ya se completó.

El Contrato de Compraventa OOM fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Emisora, incluyendo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la asamblea de accionistas.

El Terreno OOM podrá ser transferido en el futuro a cualquiera de las subsidiarias, directas o indirectas, de la Emisora.

II. Contratos Kerzner

1. Contrato de operación del Hotel O&OM

Partes:

- Kerzner International Management Services, Inc. ("KIMS") y Kerzner International Management Services Mexico, S. de R.L. de C.V. (en conjunto con KIMS, el "Operador").
- Nayarasa, S. de R.L. de C.V. (el "Propietario").

Objeto:

El Operador asume la obligación de prestar servicios consistentes en la operación, dirección, supervisión y administración del Hotel O&OM, así como de los servicios residenciales y programa de rentas de las unidades residenciales, conforme a los estándares de marca, establecidos por el propio Operador, para otros Hoteles "One&Only", sujeto a los presupuestos establecidos en el contrato.

Principales términos y condiciones:

- El Contrato tiene una vigencia de largo plazo.
- El Propietario tiene el derecho de inspeccionar cualquier parte de las instalaciones del Hotel O&OM y de auditar sus respectivos libros corporativos y contabilidad.
- Se establecen contraprestaciones fijas y variables.

2. Contrato de servicios técnicos para el Hotel O&OM

Partes:

- Kerzner Development International Development Services, Inc. ("KIDS") y Kerzner International Services Mexico, S. de R.L. de C.V (en conjunto con KIDS, el "Consultor").
- Nayarasa, S. de R.L. de C.V.

Objeto:

- El Consultor se obliga a prestar (directa o indirectamente, a través de sus afiliadas) servicios técnicos consistentes en la planeación, diseño, equipamiento, decoración y amueblamiento de Hotel O&OM, sus instalaciones y las unidades residenciales.

Principales términos y condiciones:

- El contrato estará vigente hasta la fecha de conclusión de la construcción del Hotel O&OM y de la apertura al público en general del mismo, así como hasta la fecha del pago total de las cantidades adeudas bajo el contrato.
- Se pacta una contraprestación fija.

Anexo 9. Resumen del Contrato de Compraventa Mayakoba y de los contratos relacionados con el Proyecto Mayakoba.

I. Descripción del Contrato de Compraventa Mayakoba

Con fecha 20 de diciembre de 2016, la Emisora llegó a un acuerdo con OHL, con la finalidad de adquirir una participación en las sociedades tenedoras de los hoteles y las sociedades que prestan servicios, ambas con respecto al Proyecto Mayakoba, a través de la adquisición de las Acciones OHL mediante la celebración del Contrato de Compraventa Mayakoba. Este acuerdo implica que:

- (a) RLH adquirirá de manera directa un número de acciones íntegramente suscritas y pagadas y libres de gravamen, que representen entre el 56.77% y el 89.05% del capital social de OHLD México, de tal forma que RLH adquirirá una participación indirecta de entre el 51% y el 80% en (a) cada una de las siguientes sociedades: Islas de Mayakoba, S.A. de C.V.; Islas de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V.; y Desarrollos RBK en la Riviera, S.A. de C.V.; y (b) las siguientes sociedades: Lagunas de Mayakoba, S.A. de C.V., Operadora Mayakoba, S.A. de C.V.; Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V. y Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V.; y
- (b) RLH adquirirá de manera directa un número de acciones íntegramente suscritas y pagadas y libres de gravamen que representen el 85% del capital social en Tenedora MKB, de tal forma que adquiera una participación indirecta en (a) las siguientes sociedades: del 85% en Aqua Mayakoba, S.A. de C.V.; del 51% en Mayakoba Thai, S.A. de C.V.; y del 51% en Lotes 3 Servicios, S.A. de C.V.; (b) las siguientes sociedades: del 51% en Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V.; de 51% en HH1 Servicios, S. de R.L. de C.V. y 85% en Controladora Hoyo 1, S.A. de C.V.; y (c) en las siguientes sociedades: del 51% en Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. y del 51% en Golf de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V.

El precio de compra acordado para la adquisición del Proyecto Mayakoba será determinado con base en los resultados de cada uno de los activos que integran el Proyecto Mayakoba durante el año 2016 y parte del año 2017 conforme a las reglas establecidas para la determinación del precio y ajustes al mismo en el Contrato de Compraventa Mayakoba, por lo que el monto definitivo del precio será determinado cuando se conozcan las cifras definitivas que se utilizarán para su cálculo, pero sin que exista reducción del importe ya pagado. No obstante lo anterior, al día de hoy se estima que el precio de compra podrá ser de un máximo de \$3,811 millones de Pesos por una participación del 51% en OHLD México y Tenedora MKB. Lo anterior, sin perjuicio de los mecanismos de ajuste al precio, a la alza o a la baja, incluidos en el Contrato de Compraventa Mayakoba, en diferentes periodos de tiempo, que podrían derivar en pagos adicionales a OHL, o bien, en incrementos de la participación directa o indirecta de RLH en cada una de las sociedades del perímetro de la adquisición, pero sin reducción del importe ya pagado.

RLH tiene la opción de aumentar su participación en el Hotel Fairmont Mayakoba y el Hotel Rosewood Mayakoba para alcanzar hasta el 80%, hasta el 31 de diciembre de 2017, al mismo precio al que adquirió el 51% de participación. Asimismo, RLH tiene la obligación de aumentar su participación en los dos hoteles mencionados del 51% al 80% de forma proporcional y lineal al importe de fondos levantados (capital emitido) hasta el 31 de diciembre de 2017 entre EUA\$95 y EUA\$255 millones.

Asimismo, después de 4 años contados a partir de la fecha del cierre de la adquisición del 51%, RLH tendrá la opción de adquirir hasta el 100% de la participación (directa e indirecta) de OHL en dichos activos, considerando que existen otros minoritarios que no guardan relación directa o indirecta con OHL. El precio al que, en su caso, se adquiriría el porcentaje en exceso del 80% o el 51% según corresponda, que fuere propiedad de OHL en ese momento, se determinará con base en una tasa de capitalización (*cap rate*) del 8.89%, calculada sobre el NOI ajustado de cada uno de los hoteles correspondiente a los 12 meses anteriores al tercer aniversario de la adquisición del 51%, en el caso del Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba y el Hotel Andaz Mayakoba, y del cuarto aniversario, en el caso de Hotel Banyan Tree Mayakoba.

La validez del Contrato de Compraventa Mayakoba se encuentra sujeta a las siguientes condiciones:

- el consentimiento, renunciaciones y/o confirmaciones, según corresponda, de cada uno de los operadores hoteleros y/o socios de OHL en los activos del Proyecto Mayakoba;
- el consentimiento de las entidades financieras que participaron en el financiamiento de ciertos activos del Proyecto Mayakoba;
- la apertura en tiempo y forma del Hotel Andaz Mayakoba;
- Que, como máximo, 41 habitaciones del Hotel Banyan Tree Mayakoba sean propiedad de terceros;
- la ejecución de la reestructuración por OHL de los activos del Proyecto Mayakoba en términos de lo establecido en el Contrato de Compraventa Mayakoba;
- la presentación de solicitudes para la obtención de ciertas autorizaciones en materia ambiental y regulatorio;
- la adquisición por OHL, por sí misma o a través de una filial, de la participación de Compañía Española de Financiación del Desarrollo COFIDES, S.A. en el capital social de Controladora Hoyo 1; y
- la no ocurrencia de un cambio material adverso en términos de lo establecido en el Contrato de Compraventa Mayakoba.

II. Descripción de Créditos del Proyecto de Mayakoba

A. Contrato de préstamo a largo plazo celebrado el 20 de septiembre de 2016 entre Caixabank, S.A. ("Caixabank"), como acreditante, Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V. ("OHC"), como acreditada y Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V. junto con Operadora Mayakoba, S.A. de C.V., como garantes solidarios, por un total de E.U.A.\$70,000,000.00 dólares, (el "Préstamo Caixabank") sujeto a ley y jurisdicción mexicana, mismo que refinanció la totalidad de la deuda debida por virtud de un contrato de crédito celebrado el 21 de septiembre de 2006 entre OHC como acreditada y Aareal Bank AG como acreditante por un importe de E.U.A.\$91,000,000.00 dólares, según el mismo fue modificado el 29 de julio de 2011 y garantizado con un fideicomiso irrevocable de garantía identificado con el número F/446 el 21 de septiembre de 2006, el cual, por virtud del refinanciamiento, se modificó y se trasladaron las condiciones y garantías mediante un convenio modificatorio y de reexpresión, quedando Caixabank con el carácter de fideicomisario en primer lugar (el "Fideicomiso Caixabank").

Principales obligaciones del Préstamo Caixabank

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas del Préstamo Caixabank son las siguientes:

Obligaciones de Hacer

- Cumplir, en el tiempo y forma pactados, la totalidad de las obligaciones derivadas del Préstamo Caixabank y, de los documentos principales o accesorios que deriven del mismo.
- Confeccionar los estados financieros auditados, así como cualesquiera cuentas y documentación mercantil o financiera se deban entregar a Caixabank.
- Durante toda la vida del Préstamo Caixabank, a mantener abiertas, o hacer que el Fiduciario mantenga abiertas, con Caixabank, las cuentas del Fideicomiso Caixabank.
- Mantener pleno dominio y posesión sobre todos los bienes, equipos e instalaciones necesarias para su actividad ordinaria, libres de cualquier tipo de carga o gravamen.
- A mantener asegurados, con compañías de seguros de reconocido prestigio y solvencia, la actividad, bienes, equipos e instalaciones en la forma conveniente de acuerdo con los usos de un ordenado y prudente empresario.
- A cumplir debida y puntualmente con todas sus obligaciones fiscales, administrativas, laborales, de Seguridad Social y mercantiles derivadas del Préstamo Caixabank.
- A realizar cuantos actos sean necesarios o convenientes para que no se produzca un cambio de control.

Obligaciones de No Hacer

- No otorgar avales ni garantías, en aseguramiento de obligaciones propias o ajenas.
- No incurrir en ninguna clase de endeudamiento, distinto del que se permite en el Préstamo Caixabank. No realizar operaciones con productos derivados.

- Salvo por imperativo legal, no efectuar ni consentir modificaciones a sus estatutos sociales.
- No constituir filiales, ni suscribir acuerdos de asociación, *joint ventures* o similares o tomar participación alguna en cualquier tipo de entidad o participar directa o indirectamente, en otras actividades que no sea el Negocio sin el consentimiento previo de Caixabank.
- No adoptar ningún acuerdo tendente a la fusión, escisión, transformación, o creación y/o adquisición de filiales, ni reducir capital social o prima de emisión.

Principales causas de vencimiento anticipado del Préstamo Caixabank

Las principales causas de vencimiento anticipado derivadas del Préstamo Caixabank son las siguientes:

- Falta de pago de Principal, intereses u otros conceptos.
- Incumplimiento, el incumplimiento, el cumplimiento parcial o inexactitud en el cumplimiento por parte de la prestataria y/o los garantes solidarios, en su caso, de cualesquiera obligaciones asumidas por ella en virtud del Préstamo Caixabank.
- Incumplimiento de Ratios Financieros: si acaeciera cualesquiera de los siguientes supuestos: (a) si, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato, el Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda es inferior a 1,10x; (b) si, en cualquier momento durante la vigencia de este Contrato, el Ratio de Loan to Value excede del sesenta por ciento (60%); (c) si OHC no hubiera cumplido, por cualquier causa, con su obligación de entregar, en la fecha en que debiera haberlo hecho de conformidad con el Contrato, copia de los Estados Financieros Auditados o el Certificado de Cumplimiento, o éstos no se ajustaran a las condiciones señaladas en este Contrato.
- Terrenos: (i) si una parte sustancial de las construcciones existentes en las instalaciones es destruida, declara en ruina o dañada; o (ii) si cualquiera de las instalaciones, o cualquier parte de éstas, es expropiada, siempre que pudiera resultar un cambio Material Adverso.
- Valor de mercado de las Instalaciones, si el valor de las Instalaciones, reflejado en cualquier Informe de Valoración RICS, fuese, en cualquier momento, inferior a la suma de los principales pendientes de amortización en virtud del Contrato.
- Falta de obtención o mantenimiento de autorizaciones, Permisos y Licencias.
- Endeudamiento adicional: la contratación de cualquier financiación o endeudamiento financiero adicional distinto de la permitida por el Contrato (salvo el Endeudamiento Financiero Permitido).
- Cargas o gravámenes.

De conformidad con lo anterior, dicho Préstamo Caixabank se encuentra garantizado, con (i) el patrimonio del Fideicomiso Caixabank y, (ii) ciertos contratos de prenda sobre cualesquiera de las acciones OHL, las acciones de Operadora Mayakoba, S.A. de C.V., y las acciones Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., que no hayan sido aportadas al Fideicomiso Caixabank titularidad de Lagunas Mayakoba, S.A. de C.V.

1. Descripción de gravámenes.

1.1. Fideicomiso Caixabank

Partes:

- Fideicomitentes: Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., y, Operadora Mayakoba, S.A. de C.V.
- Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
- Fideicomisario en Primer Lugar: Caixabank, S.A., y sus sucesores y cesionarios permitidos.
- Fideicomisarios en Segundo Lugar: los Fideicomitentes

Fecha de celebración: 21 de octubre de 2006, última modificación: 20 de septiembre de 2016.

Datos de registro: inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México bajo el folio real número 1937713.

Objeto del Fideicomiso Caixabank:

- Garantizar las obligaciones garantizadas bajo el Préstamo Caixabank y bajo el Contrato de Cobertura (según dicho término se define más adelante).
- Las partes del Fideicomiso Caixabank acordaron sujetarse a un procedimiento extrajudicial de venta del patrimonio del Fideicomiso Caixabank en caso de incumplimiento del Préstamo Caixabank.

Patrimonio del Fideicomiso Caixabank: entre otros bienes y derechos, detenta la propiedad en garantía de: (i) los derechos de crédito que se deriven de los contratos de administración y servicios hoteleros, (ii) los derechos de crédito derivados a favor de OHL de pólizas de seguro, habiendo designado a Caixabank como beneficiaria preferente, (iii) derechos de crédito derivados de cierto contrato de cobertura del tipo de interés por un importe del 90% del importe nominal del Préstamo Caixabank, con el fin de mitigar el riesgo de fluctuación del tipo de interés de referencia pactado en el Préstamo Caixabank, documentado mediante la oportuna confirmación y que se formalizó al amparo del contrato marco denominado *ISDA Master Agreement* publicado en el 2002 por la “*International Swaps and Derivatives Association*” (el “Contrato de Cobertura”), (iv) las acciones representativas del 99.99% del capital social de Servicios Hoteleros del Corredor, S.A., y, sus respectivos derechos de voto y, (v) dos inmuebles que forman parte del subcondominio denominado Condominio Mayakoba 2.

Derecho de reversión: la transmisión de los bienes fideicomitidos al patrimonio del Fideicomiso Caixabank no se consideró como una enajenación para efectos del Código Fiscal de la Federación y del Código Fiscal del Distrito Federal puesto que los fideicomitentes mantuvieron el derecho de reversión para recuperar la titularidad y propiedad del patrimonio del Fideicomiso Caixabank en los términos pactados en el mismo Fideicomiso Caixabank.

Duración: el Fideicomiso Caixabank permanecerá en pleno vigor y surtiendo plenos efectos durante el plazo máximo permitido por ley y hasta que los fines del mismo hayan sido cumplidos y realizados en su totalidad y las obligaciones que garantiza hayan sido debidamente y legalmente satisfechas y pagadas e irreversiblemente cumplidas en su totalidad.

Principales modificaciones realizadas al Fideicomiso Caixabank: el Fideicomiso Caixabank ha sido modificado en cuatro ocasiones para hacer constar los cambios del Préstamo Caixabank. La última modificación fue el 20 de septiembre de 2016, en donde se aportaron ciertos activos adicionales para garantizar las obligaciones derivadas del Préstamo Caixabank y se hizo constar la renuncia irrevocable al carácter de fideicomisario en primer lugar que llevó a cabo Aareal Bank AG y, como consecuencia el pago de cada una de las obligaciones aseguradas en su favor derivado del Préstamo Caixabank y, de esta manera, modificaron ciertas definiciones y cláusulas para designar a Caixabank como nuevo fideicomisario en primer lugar.

1.2. Contrato de Prenda sobre acciones

Partes:

- Deudor prendario: Lagunas de Mayakoba, S.A. de C.V.
- Acreedor prendario: Caixabank, S.A.
- Sociedades pignoradas: Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., y Operadora Mayakoba, S.A. de C.V.

Fecha de celebración: 20 de septiembre de 2016.

Objeto de la prenda sobre acciones:

- Garantizar las obligaciones garantizadas bajo el Préstamo Caixabank y bajo el Contrato de Cobertura, el número de acciones pignoradas no será reducido sin perjuicio del pago anticipado de cualquier porción de las obligaciones garantizadas.

Acciones pignoradas: las acciones que Lagunas de Mayakoba es titular, las cuales que representan (i) el 0.01% del total de acciones suscritas y en circulación del capital social de Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V.; (ii) el 89.8% del total de acciones suscritas y en circulación del capital social de Operadora Mayakoba, S.A. de C.V. y; (iii) el 0.1% del total de acciones suscritas y en circulación del capital social de Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V. Mientras no ocurra ninguna causa de vencimiento anticipado del Préstamo Caixabank, o algún incumplimiento por Lagunas de Mayakoba. Lagunas de Mayakoba estará facultado para ejercitar todos los derechos de voto que correspondan a las acciones que se pignoraron, siempre y cuando no contravengan lo dispuesto en el Préstamo Caixabank ni el contrato de prenda sobre acciones.

Duración: la prenda permanecerá en pleno vigor y efecto hasta el total cumplimiento de las obligaciones garantizadas bajo el Préstamo Caixabank.

Cesión: Lagunas de Mayakoba no podrá ceder sus derechos u obligaciones bajo el contrato de prenda sobre acciones sin el consentimiento previo y por escrito de Caixabank.

Principales obligaciones de las partes: Entre otros son los siguientes (i) abstenerse de gravar, disminuir o afectar sus derechos respecto de las acciones pignoradas, (ii) abstenerse de realizar cualquier acto u omitir realizar cualquier acto que tenga como consecuencia la disminución substancial en el valor de las acciones pignoradas, y (iii) ejercer sus derechos de voto o, en caso de que ocurra algún incumplimiento, abstenerse de su ejercicio o permitir al acreedor prendario el ejercicio de dichos derechos de voto.

B. Contrato de apertura de crédito simple celebrado el 29 de octubre de 2013, entre Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., ("Bancomext") y Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V., ("Hotel Hoyo Uno") hasta por una cantidad de E.U.A.\$ 55,000,000.00 dólares, (el "Crédito Bancomext") sujeto a la ley y jurisdicción mexicana, destinados a invertir el importe del Crédito Bancomext para financiar la construcción del Hotel Hyatt Andaz Mayakoba, a ubicarse en el complejo turístico de Mayakoba en Playa de Carmen, en Quintana Roo.

Hotel Hoyo Uno, podrá disponer del monto del Crédito Bancomext hasta por un plazo de 30 meses contados a partir de la celebración del Crédito Bancomext pudiendo realizar en cualquier momento prepagos sin que aplique comisión alguna.

Principales obligaciones del Crédito Bancomext

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas del Crédito Bancomext son las siguientes:

- Presentar, a más tardar el último día hábil de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año, sus Estados Financieros Internos.
- Presentar los Estados Financieros Dictaminados que se generen durante la vigencia del Crédito.
- Hotel Hoyo Uno se obliga a cubrir a la Acreditante los gastos razonables y documentados en que ésta incurra con motivo de la elaboración de los avalúos bancarios o de despachos autorizados por Bancomext.
- A más tardar a los cinco días naturales contados a partir de la fecha en que se haya efectuado la primera disposición del Crédito, Hotel Hoyo Uno deberá establecer un Fondo de Reserva por un monto equivalente a un pago trimestral de intereses sobre el saldo del Crédito.
- Hotel Hoyo Uno podrá en arrendamiento, o excepcionalmente en comodato, los locales comerciales que comprenda el Proyecto.
- Hotel Hoyo Uno podrá decretar el pago de dividendos, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a su cargo.

Principales causas de vencimiento anticipado del Crédito Bancomext

Las principales causas de vencimiento derivadas del Crédito Bancomext son las siguientes:

- Si no cubre a su vencimiento uno o más de los pagos convenidos, ya sean por capital, intereses o comisiones.
- Si los bienes que, en su caso, garantizan el Crédito Bancomext son: enajenados, gravados o embargados, en cuyo caso Hotel Hoyo Uno contará con un plazo improrrogable de treinta días naturales para revertir el acto o subsanar la causa que haya dado origen a la enajenación, gravamen o embargo.
- Si deja de cubrir puntualmente los impuestos o cualquier otro adeudo fiscal a su cargo.
- Si no cumple con cualquier otra obligación pactada en cualquier otro contrato que haya celebrado con Bancomext.
- Si Hotel Hoyo Uno modifica su estructura de capital sin la anuencia previa y por escrito de Bancomext.

De conformidad con lo anterior, dicho Crédito Bancomext se encuentra garantizado, con una hipoteca civil e industrial sobre la unidad completa de la empresa de su propiedad, identificada como “Hotel Andaz Mayakoba”. Las partes acordaron que el valor de los bienes que constituyen la garantía no deberá ser inferior en ningún momento al 180% de las responsabilidades que Hotel Hoyo Uno, haya pactado en el Crédito Bancomext más sus accesorios.

C. Contrato crédito celebrado el 26 de julio del 2007, entre Mayakoba Thai, S.A. de C.V. (“Mayakoba Thai”), como acreditado y Caja de Ahorros del Mediterráneo (actualmente Banco de Sabadell, S.A. (“Sabadell”)) como agente, junto con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, Abanca Corporación Bancaria, S.A., Banco de Castilla La Mancha, S.A., Banco Mare Nostrum, S.A., Banco de Caja de España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A., Ibercaja Banco, S.A., Unicaja Banco, S.A., como acreditantes (los “Acreditantes Sabadell”) por un importe de E.U.A \$105,800,000.00 dólares, con la finalidad de financiar parcialmente los costos de desarrollo y construcción del proyecto hotelero de categoría cinco estrellas, ubicado en el Corredor Turístico KM.298 de la carretera Chetumal, Puerto Juárez 7710, Playa del Carmen, Quintana Roo, México (el “Crédito Sabadell”) sujetos a la ley y jurisdicción española, mismo que fue modificado el 4 de octubre de 2011, el 22 de marzo del 2013, y el 6 de noviembre del 2015, siendo la última modificación a efecto de reconocer la deuda, que a la fecha del último modificatorio es un total de E.U.A \$32,344,892.70 dólares.

En la misma fecha de celebración del Crédito Sabadell, Mayakoba Thai suscribió con Sabadell y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (posteriormente cedido a BBVA Bancomer, S.A.), un contrato marco de operaciones financieras (“CMOF”), versión de Enero 1997, el cual tiene como objeto cubrir el riesgo de tipo de interés derivado del Crédito Sabadell y, posteriormente el riesgo de derivados financieros de permuta de tipos de interés, en relación con dichos CMOF (“Contratos de Cobertura”). En la misma fecha Obrascón Huarte Lain, S.A., Tenedora de Inversiones y Participaciones, S.A., y Banyan Tree Hotels & Resorts Pte Ltd, celebraron con Mayakoba Thai, Aqua Mayakoba, S.A. de C.V., y HotelSpa Limited, cierto contrato de asunción de compromisos y obligaciones con el ánimo de asumir las obligaciones y otorgar ciertas garantías a favor de los Acreedores Sabadell, (el “Contrato de Asunción de Compromisos y Obligaciones” según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo).

Principales obligaciones del Crédito Sabadell

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas del Crédito Sabadell son las siguientes:

- No establecer ningún tipo de gravámenes, cargas o afecciones sobre el Proyecto y o el Inmueble y/o sobre los ingresos que perciba como resultado de la explotación de éste.
- No crear, contraer, asumir o permitir que sea creado, contraído o autorizado, cualquier gravamen, privilegio, hipoteca, fianza, garantía o cualquier otra carga, sobre los bienes muebles, inmuebles o derechos que formen parte de su activo, en favor de terceros acreedores, salvo las que se deriven del Crédito Sabadell.
- No podrá vender, enajenar, o de cualquier otra forma disponer de bienes o elementos integrantes de su activo, así como realizar adquisición de activos destinados a fines ajenos a su objeto social sin previo consentimiento por escrito de los Acreditantes Sabadell.
- Limitar su objeto social y actividad empresarial a la construcción, equipamiento, gestión, explotación y mantenimiento del Proyecto.
- No llevar a cabo ni comprometerse a realizar ninguna inversión distinta de las destinadas exclusivamente a la construcción y mantenimiento de las instalaciones del Hotel.

- Proceder a la liquidación y pago de cuantas contribuciones, impuestos, derechos, tasas, tributos graven la propiedad, impuesto predial, derecho de uso, o cualquier otro título que Mayakoba Thai ostentara sobre los terrenos, inmuebles y demás activos de los que pueda ser titular.
- Comunicar inmediatamente a los Acreditantes Sabadell cualquier situación que constituya o que pueda constituir un supuesto de incumplimiento o pueda ser causa de vencimiento anticipado del Crédito Sabadell.
- No recibir garantías otorgadas por tercero alguno a su favor o por cuenta del Acreditado que puedan dar lugar a un deber de devolución por parte del Acreditado, no serán aplicable en los casos señalados en el contrato.

Principales causas de vencimiento anticipado del Crédito Sabadell

Las principales causas de vencimiento anticipado derivadas del Crédito Sabadell son las siguientes:

- Falta de pago por Mayakoba Thai en la fecha convenida de cualquier cantidad adeudada por Principal, intereses, comisiones, gastos o cualquier otro concepto previsto en el Contrato.
- La falta de pago por Mayakoba Thai en la fecha convenida de cualquier cantidad adeudada bajo las garantías o los Contratos de Cobertura.
- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por Mayakoba Thai bajo el Crédito Sabadell.
- Si se produjera la revocación, expiración, cancelación o suspensión de las autorizaciones y/o concesiones administrativas para construir y equiparar el Hotel.
- Si Mayakoba Thai constituye nuevos gravámenes sobre los activos del Hotel o sobre cualquiera de los ingresos de cualquier naturaleza.
- Cuando se compruebe ocultación o falseamiento de las declaraciones y garantías formuladas por Mayakoba Thai.
- Cuando durante el período de Explotación (según dicho término se define en el Crédito Sabadell) ocurriera algún cambio sustancial adverso en la naturaleza de los negocios o en la situación financiera de Mayakoba Thai.
- Si durante la vida del Crédito Sabadell, Mayakoba Thai incumpliera su obligación de pago de alguna de las primas de los seguros contratados.
- La modificación de cualquier régimen de propiedad en condominio del Inmueble o que afecte al Inmueble, que resulte perjudicial para el Proyecto.

De conformidad con lo anterior, dicho Crédito Sabadell, los Contratos de Cobertura, el Contrato de Asunción de Compromisos y Obligaciones, así como las obligaciones principales o accesorias derivadas de los mismos, se encuentran garantizadas con: (i) contrato de prenda sobre acciones, (ii) contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía identificado con el número F/825 (el "Fideicomiso Sabadell"), (iii) hipoteca y, (iv) contrato de prenda sin transmisión de posesión, según los mismos fueron modificados de tiempo en tiempo en relación con el Crédito Sabadell.

1. Descripción de gravámenes.

1.1. Fideicomiso Sabadell

Partes:

- Fideicomitentes: Mayakoba Thai, S.A. de C.V.
- Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
- Fideicomisario en Primer Lugar: los Acreedores del Crédito Sabadell
- Fideicomisarios en Segundo Lugar: el Fideicomitente
- Administrador: Banyan Tree Hotels & Resorts Pte Ltd.

Fecha de celebración: 7 de agosto de 2007, última modificación: 18 de abril de 2012.

Objeto del Fideicomiso Sabadell:

- Garantizar las obligaciones garantizadas bajo el Crédito Sabadell, los Contratos de Cobertura, el Contrato de Asunción de Compromisos y Obligaciones, así como las obligaciones principales o accesorias derivadas de los mismos.
- Las partes del Fideicomiso Sabadell acordaron sujetarse a un procedimiento extrajudicial de venta del patrimonio del Fideicomiso Sabadell en caso de incumplimiento del Crédito Sabadell.

Patrimonio del Fideicomiso Sabadell: entre otros bienes y derechos, detenta la propiedad en garantía de: (i) la aportación inicial, (ii) los derechos de cobro presentes o futuros del Fideicomitente que se puedan cobrar en dinero, quedando excluidos aquellos montos cobrados como devolución por el Fideicomitente por concepto de IVA derivadas del Crédito Sabadell, aquellos montos que se tengan que destinar a la constitución de la reserva legal, (iii) los ingresos por cuenta de o cualesquier activos en sustitución del patrimonio del fideicomiso, cuya propiedad haya sido transmitida en el futuro al Fiduciario para la realización de los fines del fideicomiso, (iv) todos los derechos correspondientes a o que surjan de la aportación inicial y el resto del patrimonio del fideicomiso y, (v) cualquier otro activo que por ministerio de ley o por cualquier motivo forme parte del patrimonio del fideicomiso.

Readquisición de patrimonio: Mayakoba Thai en todo momento tendrá derecho a readquirir la titularidad de los derechos de cobro, presentes o futuros del Fideicomitente, por medio de entrega al Fiduciario del pago por readquisición, siendo un importe equivalente al 25% de la utilidad obtenida.

Obligaciones del Fideicomitente en relación con el patrimonio del Fideicomiso Sabadell: el Fideicomitente se obliga a llevar a cabo la administración, mantenimiento y conservación del patrimonio del fideicomiso, asimismo, el Fideicomitente será para tales fines un comisionista del Fiduciario quien no asume responsabilidad alguna en relación con las acciones llevadas por el Fideicomitente. El Fideicomitente no tendrá derecho a remuneración alguna por el desempeño de tales actividades.

Duración: el Fideicomiso Sabadell permanecerá en pleno vigor y surtiendo plenos efectos durante el plazo máximo permitido por ley y hasta que los fines del mismo hayan sido cumplidos y realizados en su totalidad y las obligaciones que garantiza hayan sido debidamente y legalmente satisfechas y pagadas e irreversiblemente cumplidas en su totalidad.

Principales modificaciones realizadas al Fideicomiso Sabadell: el Fideicomiso Sabadell ha sido modificado en dos ocasiones para actualizar las obligaciones garantizadas bajo Crédito Sabadell, los Contratos de Cobertura, el Contrato de Asunción de Compromisos y Obligaciones, así como las obligaciones principales o accesorias derivadas de los mismos, sin que se hayan modificado otras disposiciones materiales.

1.2. Contrato de Prenda sobre Acciones

Partes:

- Deudor prendario: Aqua Mayakoba, S.A. de C.V., y HotelSpa Private Limited.
- Acreedor prendario: los Acreedores Sabadell.
- Sociedades pignoradas: Mayakoba Thai, S.A. de C.V.

Fecha de celebración: 7 de agosto de 2007, última modificación: 18 de abril de 2012.

Objeto de la prenda sobre acciones:

- Garantizar las obligaciones garantizadas bajo el Crédito Sabadell, el Contrato de Cobertura y, el Contrato de Asunción Compromisos y Obligaciones, así como las obligaciones principales o accesorias derivadas de los mismos.

Acciones pignoradas: la titularidad de las acciones de (i) Aqua Mayakoba, S.A. de C.V., propietaria de 200 acciones de la parte fija Serie A, Subserie I del capital social de Mayakoba Thai, y 90,272,097 acciones de la parte variable Serie A, Subserie II, del capital social suscrito y pagado de Mayakoba Thai y, (ii) HotelSpa Private Limited, propietaria de 50 acciones de la parte fija Serie B, Subserie I del capital social de Mayakoba Thai, y 7,366,320 acciones de la parte variable Serie B, Subserie II del capital suscrito y pagado de Mayakoba Thai, que junto con el inciso (i) y (ii) representan el 100% del capital social de Mayakoba Thai. Mayakoba Thai tendrá derecho de ejercer todos los derechos corporativos (incluyendo los derechos de voto) y los derechos económicos que correspondan, en el entendido que, dichos derechos de voto no podrán ser ejercidos de manera alguna que no sea consistente con el Crédito Sabadell ni con el contrato de prenda sobre acciones. En caso de que exista algún incumplimiento, los derechos corporativos y económicos serán ejercidos por Sabadell.

Cesión: los derechos y obligaciones derivados del contrato de prenda sobre acciones no podrán cederse ni de cualquier otra manera transferirse, sin el previo consentimiento por escrito de todas las partes del contrato de prenda sobre acciones; excepto que Sabadell ceda sus derechos o delegue sus obligaciones conforme al Crédito Sabadell.

Modificación a la Prenda: Con fecha 18 de abril de 2012, los deudores prendarios ratificaron los acuerdos adoptados en asamblea general ordinaria de accionistas de Mayakoba Thai de fecha 16 de noviembre de 2011, por medio del cual se acordó entre otras cosas, que Mayakoba Thai capitalizara los siguientes contratos de préstamo subordinados: (i) contrato de préstamo subordinado de fecha 3 de septiembre de 2008 entre Tenedora de Inversiones y Participaciones, S.L. como prestamista subordinado y Mayakoba Thai como prestatario por el importe de E.U.A.\$1,600,000.00 dólares, (ii) contrato de préstamo subordinado de fecha 2 de septiembre de 2008 entre Obrascon Huarte Lain Desarrollos, S.L. como prestamista subordinado y Mayakoba Thai como prestatario, por un importe de E.U.A. \$2,400,000.00 dólares, (iii) contrato de préstamo subordinado de fecha 2 de septiembre de 2008, entre Obrascon Huarte Lain Desarrollos, S.L. como prestamista subordinado y Mayakoba Thai, por un importe de E.U.A.\$4,448,866.77 dólares, (iv) contrato de préstamo subordinado de fecha 2 de junio de 2011 entre Obrascon Huarte Lain Desarrollos, S.L. como prestamista subordinado y Mayakoba Thai como prestatario por un importe de E.U.A.\$3,790,000.00 dólares.

Duración: la prenda permanecerá en pleno vigor y efecto hasta el total cumplimiento de las obligaciones garantizadas bajo el Crédito Sabadell.

Principales obligaciones de las partes: Entre otros son los siguientes (i) abstenerse de gravar, disminuir o afectar sus derechos respecto de las acciones pignoradas, (ii) abstenerse de realizar cualquier acto u omitir realizar cualquier acto que tenga como consecuencia una disminución substancial en el valor de las acciones pignoradas, y (iii) ejercer sus derechos de voto o, en caso de que ocurra algún incumplimiento, abstenerse de su ejercicio o permitir al acreedor prendario el ejercicio de dichos derechos de voto.

1.3. Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión

Partes:

- Deudor prendario: Mayakoba Thai, S.A. de C.V.
- Acreedor prendario: los Acreedores Sabadell.

Fecha de celebración: 7 de agosto de 2007, última modificación: 18 de abril de 2012.

Objeto de la prenda sin transmisión de posesión:

- Garantizar las obligaciones garantizadas bajo el Crédito Sabadell, el Contrato de Cobertura y, el Contrato de Asunción Compromisos y Obligaciones, así como las obligaciones principales o accesorias derivadas de los mismos.

Bienes pignorados: todos los bienes muebles, presentes y futuros que utilice Mayakoba Thai para la

realización de su actividad preponderante, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa: toda maquinaria, equipo y accesorios de su propiedad los cuales están reflejados en la integración del activo fijo.

Modificación a la Prenda: el contrato de prenda sin transmisión de posesión ha sido modificado en una ocasión para hacer constar y ratificar los documentos financieros y las obligaciones garantizadas bajo el contrato de prenda sin transmisión de posesión con objeto de garantizar el cumplimiento puntual y oportuno de todas y cada una de las obligaciones del Mayakoba Thai. No hubo modificaciones en disposiciones materiales.

Duración: la prenda permanecerá en pleno vigor y efecto hasta el total cumplimiento de las obligaciones garantizadas bajo el Crédito Sabadell.

Principales obligaciones de Mayakoba Thai: Entre otros son los siguientes (i) se obliga a mantener los bienes pignorados en el lugar y como lo establecieron en el contrato de prenda sin transmisión de posesión, (ii) se obliga a enajenar los bienes pignorados únicamente en el curso ordinario de negocios o previa autorización por escrito de Sabadell, (iii) se obliga a entregar a Sabadell un informe trimestral detallado del estado que guardan los bienes pignorados, incluyendo una descripción de los mismos, dentro de los 5 días naturales del mes de enero, abril, julio y octubre respectivamente, (iv) se obliga abstenerse de crear o permitir la existencia de algún gravamen o limitación de dominio con respecto a cualquiera de los bienes pignorados.

1.4. Hipoteca

El 17 de octubre de 1989, se constituyó un fideicomiso irrevocable traslativo de dominio designado con el número 11286-9, mismo que fue modificado de tiempo en tiempo, en el cual se aportaron al patrimonio del fideicomiso ciertos inmuebles, de los cuales el 20 de abril de 2006, Banco Nacional de México, S.A., División Fiduciaria, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de fiduciaria del fideicomiso 11286-9, transmitió a Huaribe, S.A. de C.V., la propiedad y el dominio directo de los inmuebles (i) Mayakoba 3, del condominio "Mayakoba" con destino hotelero del Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo y, (ii) Mayakoba 3, del condominio denominado "Mayakoba" con destino Club de Playa, del Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo (las "Propiedades Hipotecadas"). Con fecha 26 de mayo de 2006, Huaribe, S.A. de C.V., es u calidad de vendedora, transmitió la propiedad de las "Propiedades Hipotecadas" por virtud de un contrato de compraventa celebrado con Mayakoba Thai, en su calidad de vendedor.

El 7 de agosto de 2007, se constituyó la hipoteca con la finalidad de garantizar el pago de las obligaciones derivadas del Crédito Sabadell, el Contrato de Cobertura y, el Contrato de Asunción Compromisos y Obligaciones, así como las obligaciones principales o accesorias derivadas de los mismos.

Partes:

- Deudor Hipotecario: Mayakoba Thai, S.A. de C.V.
- Acreedor Hipotecario: Acreedores Sabadell

Bienes hipotecados:

- (i) Mayakoba 3, del condominio "Mayakoba" con destino hotelero del Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo y, (ii) Mayakoba 3, del condominio denominado "Mayakoba" con destino Club de Playa, del Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo

D. Contrato de apertura y crédito simple con interés, de fecha 9 de marzo de 2015, que celebraron BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de acreditante ("BBVA") e Islas de Mayakoba, S.A. de C.V. ("Islas de Mayakoba"), en su carácter de acreditada por la cantidad de E.U.A.\$25,304,999.00 dólares, (el "Crédito BBVA") dicho Crédito BBVA se destinará al pago de los pasivos a cargo del préstamo de fecha 29 de julio de 2005, en donde Islas de Mayakoba celebró con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., por la cantidad de 51 millones de dólares, mismo que fue modificado el 10 de octubre de 2007 para

ampliar su importe a la cantidad de E.U.A. \$71,223,000.00 dólares, (según el mismo fue cedido a favor de BBVA el 18 de diciembre de 2012 el “Contrato de Préstamo Original BBVA”) garantizado junto con cierto contrato de cobertura (el “Contrato de Cobertura BBVA”) con: (i) una hipoteca en primer lugar y grado de prelación a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., constituida el 4 de agosto de 2005 (la “Hipoteca Anterior”), (ii) el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número F/044, (iii) un contrato de prenda sin transmisión de posesión y, (iv) un contrato de prenda de acciones, mismos contratos que fueron modificados de tiempo en tiempo de conformidad con el préstamo del 29 de julio de 2005 y con la celebración del Crédito BBVA, para garantizar el oportuno y debido cumplimiento de las obligaciones de Islas de Mayakoba.

En la misma fecha de celebración del Crédito BBVA, Islas de Mayakoba celebró (i) cierto contrato de hipoteca y una declaración unilateral de la voluntad, mismas que una vez que se cancele la Hipoteca Anterior, constituirán garantías hipotecarias válidas en primer lugar y grado de prelación sobre los inmuebles ubicados en los sub-condominios Condominio Laguna Kai Hotel y Condominio Laguna Kai Playa Hotel, (ii) cierto contrato de garantía prendaria y, (iii) modificaron los documentos que garantizaban el Contrato de Préstamo Original BBVA, con la finalidad de garantizar las obligaciones de pago del Crédito BBVA y del Contrato de Cobertura BBVA a BBVA y a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

El Crédito BBVA, establece que Islas de Mayakoba se obliga a pagar a BBVA de manera anticipada el saldo insoluto del crédito, aplicando el 100% de los recursos que se obtengan y/o deriven de la actualización de cualquiera de los siguientes supuestos (i) los recursos netos que Islas de Mayakoba obtenga por la venta de cualquiera de sus activos, cuando dichos recursos no estén destinados a la reposición de un bien necesario para el proyecto fin del crédito, (ii) por los recursos netos que Islas de Mayakoba obtenga por reembolsos por seguros que se encuentren vinculados exclusivamente con el Crédito BBVA, (iii) el importe que Islas de Mayakoba obtenga por las indemnizaciones que pudiera percibir en caso de expropiación u ocupación de cualquiera de los activos que sean de su propiedad.

Principales obligaciones del Crédito BBVA Bancomer

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas del Crédito BBVA son las siguientes:

Obligaciones de Hacer

- Cumplir con todas sus obligaciones que puedan considerarse como relevantes, presentes o futuras, derivadas de cualquier contrato, crédito u obligación, presentes o futuros, que mantengan con Bancomer o con cualquier otro acreedor.
- Entregar a BBVA, dentro de los 45 días naturales siguientes al cierre de cada trimestre: (i) sus estados financieros individuales y (ii) el Profit & Loss Book.
- Conservar y mantener su existencia legal y mantenerse como empresa en marcha, sin cambiar de giro, llevando a cabo el desempeño de su objeto social de manera continua y consistente con la manera en que lo viene operando.
- Mantendrá en vigor, obtendrá y/o renovará las licencias, autorizaciones, permisos, concesiones, franquicias, derechos, privilegios y/o aprobaciones que actualmente o en el futuro resulten indispensables por ser requeridos por la legislación mexicana.
- Deberá realizar cualesquiera reparaciones, mejoras, inversiones y actos de mantenimiento y reposición de activos fijos, que sean necesarios para la conservación del Inmueble.
- Deberá mantener en vigencia y operando el fideicomiso creado a partir del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago.
- Informar a BBVA respecto a la celebración de cualquier contrato de arrendamiento que suscriba Islas de Mayakoba.

Obligaciones de No Hacer

- No podrá contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos y garantías pudieran afectar adversamente la capacidad de Islas de Mayakoba de cumplir con las obligaciones de pago establecidas en el Crédito BBVA.

- No podrá otorgar préstamos y/o garantías, de cualquier tipo a terceros y/o empresas filiales o subsidiarias que pudiera afectar adversamente la capacidad de Islas de Mayakoba de cumplir con las obligaciones de pago.
- Islas de Mayakoba no podrá crear, constituir, asumir o permitir que exista, cualquier caución, limitación de dominio o limitación de posesión, embargo, o cualquier tipo de gravamen sobre cualquiera de sus bienes.
- No fusionarse, escindirse o celebrar cualquier reestructuración corporativa con cualquier otra persona moral, salvo que BBVA otorgue autorización previa y por escrito para tal efecto.
- Islas de Mayakoba no podrá realizar la venta, enajenación, o de ninguna otra forma podrá disponer de sus activos. Se exceptúan de la presente obligación, la venta de Unidades Condominales. Tampoco podrá realizar la adquisición de activos destinados a fines ajenos a su objeto social son contar con el previo consentimiento por escrito de BBVA.
- No celebrar operaciones de venta con pacto de arrendamiento y recompra.
- No crear, contraer, asumir o permitir que sea creado, contraído o autorizado cualquier gravamen sobre las acciones propiedad del Accionista de Control (según dicho término se define en el Crédito BBVA) representativas del capital social de Islas de Mayakoba.

Principales causas de vencimiento anticipado del Crédito BBVA Bancomer

Las principales causas de vencimiento anticipado derivadas del Crédito BBVA son las siguientes:

- Si Islas de Mayakoba no paga puntual e íntegramente, conforme a lo establecido en el Crédito BBVA.
- Si Islas de Mayakoba faltare al cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones distintas de las de pago bajo el Crédito BBVA.
- Si Islas de Mayakoba constituye nuevos gravámenes sobre los activos del hotel objeto del Proyecto o sobre cualquiera de los ingresos de cualquier naturaleza que no están permitidos de conformidad con el Crédito BBVA.
- Si Islas de Mayakoba incumple cualquier otro contrato de financiamiento u obligación que tenga contraída con cualquier otro acreedor financiero o que contraiga con cualquier otro acreedor financiero en lo futuro.
- En caso de producirse la revocación, expiración, cancelación o suspensión de cualquier permiso, licencia, autorización, relacionadas con el Proyecto.
- Si se presentare en contra de Islas de Mayakoba huelga o conflicto o reclamación laboral alguna que afecte o pudiera afectar adversa y significativamente sus situaciones operativa y/o financiera, su buen funcionamiento o su capacidad para cumplir con sus obligaciones asumidas en el Crédito BBVA.

1. Descripción de gravámenes.

1.1. Hipoteca

El 9 de marzo de 2015, Islas de Mayakoba constituyó un derecho real de hipoteca sobre los inmuebles ubicados en los sub-condominios Condominio Laguna Kai Hotel y Condominio Laguna Kai Playa Hotel, la cual incluye todos los bienes muebles adheridos a dichos inmuebles. Algunas de las obligaciones principales a las que se obliga Islas de Mayakoba es a conservar los bienes hipotecados y a utilizarlos exclusivamente conforme a lo pactado en el contrato de hipoteca, informar al BBVA de cualquier circunstancia, demanda, acción o hecho que afecte o pudiera afectar los bienes hipotecados, abstenerse de cualquier enajenación, venta, transmisión u otorgar cualquier opción o derechos, de cualquier naturaleza y a favor de cualquier persona, sobre los bienes hipotecados, sin autorización previa y por escrito de BBVA.

La hipoteca se extinguirá una vez que se cumplan y paguen de forma puntual y definitiva todas y cada una de las obligaciones garantizadas bajo el Crédito BBVA, y cualquier otro documento principal u accesorio derivados del Crédito BBVA. Islas de Mayakoba y BBVA acordaron sujetarse a un procedimiento extrajudicial de venta de los inmuebles, objeto de la hipoteca en caso de incumplimiento del Crédito BBVA.

Islas de Mayakoba no podrá ceder sus derechos u obligaciones del contrato de hipoteca, ni interés en el mismo salvo que BBVA otorgue a Islas de Mayakoba el consentimiento previo y por escrito para realizar la cesión correspondiente.

1.2. Fideicomiso BBVA

Partes:

- Fideicomitentes: Islas de Mayakoba, S.A. de C.V.
- Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
- Fideicomisario BBVA Bancomer
- Fideicomisarios en Segundo Lugar: el Fideicomitente

Fecha de celebración: 4 de agosto de 2005, última modificación: 9 de marzo de 2015.

Objeto del Fideicomiso BBVA:

- Garantizar las obligaciones garantizadas bajo el Crédito BBVA, el Contrato de Cobertura, así como las obligaciones principales o accesorias derivadas de los mismos.
- Las partes del Fideicomiso BBVA acordaron sujetarse a un procedimiento extrajudicial de venta del patrimonio del Fideicomiso Sabadell en caso de incumplimiento del Crédito BBVA.

Patrimonio del Fideicomiso BBVA: entre otros bienes y derechos, detenta la propiedad en garantía de: (i) la aportación inicial, (ii) los derechos de cobro presentes o futuros del Fideicomitente que se puedan cobrar en dinero, quedando excluidos aquellos montos, aquellos montos que se tengan que destinar a la constitución de la reserva legal, (iii) los ingresos por cuenta de o cualesquier activos en sustitución del patrimonio del fideicomiso, cuya propiedad haya sido transmitida en el futuro al Fiduciario para la realización de los fines del fideicomiso, (iv) todos los derechos correspondientes a o que surjan de la aportación inicial y el resto del patrimonio del fideicomiso y, (v) cualquier otro activo que por ministerio de ley o por cualquier motivo forme parte del patrimonio del fideicomiso.

Obligaciones del Fideicomitente en relación con el patrimonio del Fideicomiso BBVA: el Fideicomitente se obliga a llevar a cabo la administración, mantenimiento y conservación del patrimonio del fideicomiso, asimismo, el Fideicomitente será para tales fines un comisionista del Fiduciario quien no asume responsabilidad alguna en relación con las acciones llevadas por el Fideicomitente. El Fideicomitente no tendrá derecho a remuneración alguna por el desempeño de tales actividades.

Duración: el Fideicomiso BBVA permanecerá en pleno vigor y surtiendo plenos efectos durante el plazo máximo permitido por ley y hasta que los fines del mismo hayan sido cumplidos y realizados en su totalidad y las obligaciones que garantiza hayan sido debidamente y legalmente satisfechas y pagadas e irreversiblemente cumplidas en su totalidad.

Principales modificaciones realizadas al Fideicomiso BBVA: el Fideicomiso BBVA ha sido modificado en cuatro ocasiones para actualizar las obligaciones garantizadas bajo el Crédito BBVA y el Contrato de Cobertura BBVA, de este modo, la última modificación hace constar la cesión de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., la totalidad de su participación en el Contrato de Préstamo Original.

1.3. Contrato de Prenda sobre Acciones BBVA

Partes:

- Deudor prendario: OHL Desarrollos México, S.A. de C.V., y Huaribe, S.A. de C.V.
- Acreedor prendario: BBVA Bancomer.
- Sociedades pignoradas: Islas de Mayakoba, S.A. de C.V.

Fecha de celebración: 9 de marzo de 2015.

Objeto de la prenda sobre acciones:

- Garantizar las obligaciones garantizadas bajo el Crédito BBVA, así como las obligaciones principales o accesorias derivadas del mismo.

Acciones pignoradas: la titularidad de las acciones de (i) OHL Desarrollos México, S.A. de C.V., propietaria de 25 acciones de la parte fija Serie A, Subserie I del capital social de Islas de Mayakoba, y 710,854 acciones de la parte variable Serie A, Subserie II, del capital social suscrito y pagado de Islas de Mayakoba y, (ii) Huaribe, S.A. de C.V., propietaria de 25 acciones de la parte fija Serie C, Subserie I del capital social de Islas de Mayakoba, que junto con el inciso (i) y (ii) representan el 100% del capital social de Islas de Mayakoba. Islas de Mayakoba tendrá derecho de ejercer todos los derechos corporativos (incluyendo los derechos de voto) y los derechos económicos que correspondan, en el entendido que, dichos derechos de voto no podrán ser ejercidos de manera alguna que no sea consistente con el Crédito BBVA ni con el contrato de prenda sobre acciones. En caso de que exista algún incumplimiento, los derechos corporativos y económicos serán ejercidos por BBVA.

Duración: la prenda permanecerá en pleno vigor y efecto hasta el total cumplimiento de las obligaciones garantizadas bajo el Crédito BBVA.

Cesión: los derechos y obligaciones derivados del contrato de prenda sobre acciones no podrán cederse ni de cualquier otra manera transferirse, sin el previo consentimiento por escrito de todas las partes del contrato de prenda sobre acciones; excepto que BBVA ceda sus derechos o delegue sus obligaciones conforme al Crédito BBVA.

Principales obligaciones de las partes: Entre otros son los siguientes (i) abstenerse de gravar, disminuir o afectar sus derechos respecto de las acciones pignoradas, (ii) abstenerse de realizar cualquier acto u omitir realizar cualquier acto que tenga como consecuencia una disminución substancial en el valor de las acciones pignoradas, y (iii) ejercer sus derechos de voto o, en caso de que ocurra algún incumplimiento, abstenerse de su ejercicio o permitir al acreedor prendario el ejercicio de dichos derechos de voto.

1.4. Contrato de Garantía Prendaria BBVA (sujeto a la ley y jurisdicción del Estado de Texas, Estados Unidos)

Partes:

- Deudor prendario: Islas de Mayakoba, S.A. de C.V.
- Acreedor prendario: BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.

Fecha de celebración: 9 de marzo de 2015.

Objeto de la prenda sobre acciones:

- Garantizar las obligaciones garantizadas bajo el Crédito BBVA, así como las obligaciones principales o accesorias derivadas del mismo.

Bienes pignorados: los bienes y derechos derivados de (i) cierto contrato de administración de fecha 29 de julio de 2005, según el mismo se ha modificado de tiempo en tiempo, celebrado entre Islas de Mayakoba y RHR Offshore, L.P. sobre el hotel Desarrollo de Mayakoba, ubicado en el KM 298 de la Carretera entre Tulum-Cancún, en el Estado de Quintana Roo, México, (ii) cierto contrato de licencia de fecha 29 de julio de 2005 denominado "Contrato de Licencia de Departamentos Laguna Kai", según el mismo se ha modificado de tiempo en tiempo celebrado entre Islas de Mayakoba y Rosewood Hotels & Resorts, L.L.C., y, (iii) la cuenta de depósito junto con todo el ejecutivo, inversiones, garantías, incluyendo las ganancias que obtenga la misma.

Duración: la prenda permanecerá en pleno vigor y efecto hasta el total cumplimiento de las obligaciones garantizadas bajo el Crédito BBVA.

Principales obligaciones de las partes: Entre otros son los siguientes (i) abstenerse de gravar, disminuir o afectar sus derechos respecto de los bienes pignorados y, (ii) abstenerse de realizar cualquier acto u omitir realizar cualquier acto que tenga como consecuencia una disminución substancial en el valor de los bienes pignorados.

E. Contrato de préstamo sindicado de fecha 11 de diciembre de 2006, que celebraron Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. ("Golf Mayakoba"), como acreditada y Caixa de Aforros de Vigo Ourense e Pontvedra ("Caixanova"), como acreditante y agente, por una cantidad de E.U.A.\$14,450,000.00 dólares, (el "Crédito Golf" según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo), con la finalidad de, entre otras cosas, (i) amortizar parcial el financiamiento otorgado por Caixanova por el importe de E.U.A.\$12,400,000.00 dólares y, (ii) pagar el financiamiento a largo plazo de los costos incurridos en la construcción, equipamiento y puesta en marcha del campo de golf diseñado por Greg Norman construido en el Desarrollo de Mayakoba, en el KM 298 de la Carretera entre Tulum-Cancún, en el Estado de Quintana Roo, México.

Principales obligaciones del Crédito Golf

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas del Crédito Golf son las siguientes:

- No establecer ningún tipo de gravámenes, cargas o afecciones sobre el Proyecto o sobre los ingresos que perciba como resultado de éste.
- No crear, contraer, asumir o permitir que sea creado, contraído o autorizado, cualquier gravamen, privilegio, hipoteca, fianza, garantía o cualquier otra carga.
- No vender, enajenar o de cualquier otra forma disponer de bienes o elementos integrantes de su activo, incluyendo el Campo de Golf, y excluyendo la transmisión por cualquier título del Restaurante.
- No concertar contrato alguno relativo a la explotación del Proyecto (a excepción del Contrato de Gestión del Campo de Golf).
- No recibir garantías otorgadas por tercero alguno a su favor o por cuenta del Prestatario que puedan dar lugar a un deber de devolución por parte de Golf Mayakoba.
- Informar al Caixanova la suscripción de cualquier contrato de arrendamiento.
- No contratar empleados ni planes de beneficios para empleados en condiciones distintas de las habituales en el mercado.

Principales causas de vencimiento anticipado del Crédito Golf

Las principales causas de vencimiento anticipado derivadas del Crédito Golf son las siguientes:

- La falta de pago por Golf Mayakoba en la fecha convenida de cualquier cantidad adeudada por Principal, intereses, comisiones, gastos o cualquier otro concepto previsto en el Contrato.
- La falta de pago por Golf Mayakoba en la fecha convenida de cualquier cantidad adeudada por Principal, intereses, comisiones, gastos o cualquier otro concepto, de los documentos que garantizan el Crédito Golf.
- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por Golf Mayakoba y/o el Accionista (según dicho término se define en el Crédito Golf) distintas a las de pago siempre y cuando no hubiera procedido a su subsanación en el plazo máximo de (15) Días Hábiles desde que fueren requeridos a ello por Caixanova.
- Si se produjera la revocación, expiración, cancelación o suspensión de las autorizaciones y/o concesiones administrativas para construir y equiparar el Proyecto.
- Si Golf Mayakoba constituye nuevos gravámenes sobre los activos del Proyecto o sobre cualquiera de los ingresos de cualquier naturaleza.
- En caso de producirse la revocación, expiración, cancelación o suspensión de cualquier permiso, licencia, autorización, concesión o cualquier derecho de uso y disfrute derivados de los anteriores.
- Si cualquiera de las garantías constituidas o comprometidas a constituirse en virtud de Golf Mayakoba a favor de Caixanova no llegara a ser o dejase de ser una garantía efectiva de acuerdo con sus propios términos.
- La modificación del régimen de propiedad en condominio del Proyecto que resulte perjudicial para el Proyecto.

- Si Golf Mayakoba no mantuviera en cualquier momento un Ratio de Fondos Propios / Fondos Ajenos de al menos 35/65.

En virtud del Crédito Golf, se establece la posibilidad de que Caixanova, o sus futuros cesionarios, en todo momento y, mientras subsista su participación en el Crédito Golf, podrá ceder, transmitir o transferir, total o parcialmente sus derechos y obligaciones a otras entidades de crédito, instituciones financieras siempre y cuando se ajuste a los siguiente: (i) el cesionario se encuentre inscrito en la SHCP, (ii) que se efectúe haciendo coincidir su efectividad con la fecha de vencimiento de cualquier periodo de interés, (iii) que la cesión se efectúe por un importe mínimo de E.U.A.\$1,000,000.00 de dólares, (iv) se lo comunique a Caixanova con 5 días hábiles y, (v) que no suponga un incremento de los costos ni obligaciones adicionales.

En la misma fecha que se suscribió el Crédito Caixanova, Golf Mayakoba, Obrascón Huarte Lain, S.A., y Caixabank celebraron cierto contrato de asunción de compromisos y obligaciones (el "Contrato de Asunción de Compromisos y Obligaciones").

De conformidad con lo anterior, el Crédito Golf y el Contrato de Asunción de Compromisos y Obligaciones se encuentran garantizados, con (i) contrato de prenda sobre acciones, (ii) contrato de prenda sin transmisión de posesión, (iii) contrato de fideicomiso de administración y garantía irrevocable identificado con el número F/597 (el "Fideicomiso Golf") y, (iv) una hipoteca.

I. Descripción de gravámenes.

1.1. Fideicomiso Golf

Partes:

- Fideicomitentes: Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.
- Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
- Fideicomisario en Primer Lugar: Caixa de Aforros de Vigo Ourense e Pontvedra
- Fideicomisarios en Segundo Lugar: el Fideicomitente

Fecha de celebración: 12 de diciembre de 2006, última modificación: 19 de febrero de 2010.

Objeto del Fideicomiso Golf:

- Garantizar las obligaciones garantizadas bajo el Crédito Golf y el Contrato de Asunción de Compromisos y Obligaciones, así como las obligaciones principales o accesorias derivadas de los mismos.
- Las partes del Fideicomiso Golf acordaron sujetarse a un procedimiento extrajudicial de venta del patrimonio del Fideicomiso Golf en caso de incumplimiento del Crédito Golf.

Patrimonio del Fideicomiso Golf: entre otros bienes y derechos, detenta la propiedad en garantía de: (i) la aportación inicial, (ii) los derechos de cobro presentes o futuros del Fideicomitente que se puedan cobrar en dinero, quedando excluidos aquellos montos que se tengan que destinar a la constitución de la reserva legal, (iii) los ingresos por cuenta de o cualesquier activos en sustitución del patrimonio del fideicomiso, cuya propiedad haya sido transmitida en el futuro al Fiduciario para la realización de los fines del fideicomiso, (iv) todos los derechos correspondientes a o que surjan de la aportación inicial y el resto del patrimonio del fideicomiso y, (v) cualquier otro activo que por ministerio de ley o por cualquier motivo forme parte del patrimonio del fideicomiso.

Readquisición de patrimonio: Golf de Mayakoba en todo momento tendrá derecho a readquirir la titularidad de los derechos de cobro, presentes o futuros del Fideicomitente, por medio de entrega al Fiduciario del pago por readquisición, siendo un importe equivalente al 25% de la utilidad obtenida.

Obligaciones del Fideicomitente en relación con el patrimonio del Fideicomiso Golf: el Fideicomitente se obliga a llevar a cabo la administración, mantenimiento y conservación del patrimonio del fideicomiso,

asimismo, el Fideicomitente será para tales fines un comisionista del Fiduciario quien no asume responsabilidad alguna en relación con las acciones llevadas por el Fideicomitente. El Fideicomitente no tendrá derecho a remuneración alguna por el desempeño de tales actividades.

Duración: el Fideicomiso Golf permanecerá en pleno vigor y surtiendo plenos efectos durante el plazo máximo permitido por ley y hasta que los fines del mismo hayan sido cumplidos y realizados en su totalidad y las obligaciones que garantiza hayan sido debidamente y legalmente satisfechas y pagadas e irreversiblemente cumplidas en su totalidad.

Principales modificaciones realizadas al Fideicomiso Golf: el Fideicomiso Golf ha sido modificado en una ocasión para actualizar las obligaciones garantizadas bajo Crédito Golf y, el Contrato de Asunción de Compromisos y Obligaciones, así como las obligaciones principales o accesorias derivadas de los mismos, sin que se hayan modificado otras disposiciones materiales.

1.2. Contrato de Prenda sobre Acciones

Partes:

- Deudor prendario: OHL Desarrollos México, S.A. de C.V., y Huaribe, S.A. de C.V.
- Acreedor prendario: Caixa de Aforros de Vigo Ourense e Pontvedra
- Sociedades pignoradas: Golf Mayakoba, S.A. de C.V.

Fecha de celebración: 28 de enero 2010

Objeto de la prenda sobre acciones:

- Garantizar las obligaciones garantizadas bajo el Crédito Golf y, el Contrato de Asunción Compromisos y Obligaciones, así como las obligaciones principales o accesorias derivadas de los mismos.

Acciones pignoradas: la titularidad de las acciones de (i) OHL Desarrollos México, S.A. de C.V., propietaria de 49,999 acciones de la parte fija Serie A, Subserie I del capital social de Golf Mayakoba y, (ii) Huaribe, S.A. de C.V., propietaria de 332,744,100 acciones de la parte variable Serie A, Subserie II, del capital social suscrito y pagado de Golf Mayakoba, que junto con el inciso (i) y (ii), representan el 100% del capital social de Golf Mayakoba. Golf Mayakoba tendrá derecho de ejercer todos los derechos corporativos (incluyendo los derechos de voto) y los derechos económicos que correspondan, en el entendido que, dichos derechos de voto no podrán ser ejercidos de manera alguna que no se consistente con el Crédito Golf ni con el contrato de prenda sobre acciones. En caso de que exista algún incumplimiento, los derechos corporativos y económicos serán ejercidos por Caixabank.

Cesión: los derechos y obligaciones derivados del contrato de prenda sobre acciones no podrán cederse ni de cualquier otra manera transferirse, sin el previo consentimiento por escrito de todas las partes del contrato de prenda sobre acciones; excepto que Caixanova ceda sus derechos o delegue sus obligaciones conforme al Crédito Golf.

Modificación a la Prenda: Con fecha 18 de abril de 2012, las partes del contrato de prenda sobre acciones acordaron extinguir y sustituir, a todos los efectos y, en todos sus términos y condiciones al contrato de prenda sobre acciones de fecha 12 de diciembre de 2006.

Duración: la prenda permanecerá en pleno vigor y efecto hasta el total cumplimiento de las obligaciones garantizadas bajo el Crédito Golf.

Principales obligaciones de las partes: Entre otros son los siguientes (i) abstenerse de gravar, disminuir o afectar sus derechos respecto de las acciones pignoradas y, (ii) abstenerse de realizar cualquier acto u omitir realizar cualquier acto que tenga como consecuencia la disminución substancial en el valor de las acciones pignoradas.

1.3. Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión

Partes:

- Deudor prendario: Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.
- Acreedor prendario: Caixa de Aforros de Vigo Ourense e Pontvedra.

Fecha de celebración: 12 de diciembre de 2006

Objeto de la prenda sin transmisión de posesión:

- Garantizar las obligaciones garantizadas bajo el Crédito Golf y, el Contrato de Asunción Compromisos y Obligaciones, así como las obligaciones principales o accesorias derivadas de los mismos.

Bienes pignorados: todos los bienes muebles, presentes y futuros que utilice Golf de Mayakoba para la realización de su actividad preponderante, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa: los derechos de su propiedad que deriven de cuentas por cobrar u otros derechos contractuales, toda maquinaria, equipo y accesorios de su propiedad los cuales están reflejados en la integración del activo fijo.

Duración: la prenda permanecerá en pleno vigor y efecto hasta el total cumplimiento de las obligaciones garantizadas bajo el Crédito Sabadell.

Principales obligaciones de Golf de Mayakoba: Entre otros son los siguientes (i) se obliga a mantener los bienes pignorados en el lugar y como lo establecieron en el contrato de prenda sin transmisión de posesión, (ii) se obliga a enajenar los bienes pignorados únicamente en el curso ordinario de negocios o previa autorización por escrito de Caixanova y, (iii) se obliga abstenerse de crear o permitir la existencia de algún gravamen o limitación de dominio con respecto a cualquiera de los bienes pignorados.

1.4. Hipoteca

El 17 de octubre de 1989, se constituyó un fideicomiso irrevocable traslativo de dominio designado con el número 11286-9, mismo que fue modificado de tiempo en tiempo, en el cual se aportaron al patrimonio del fideicomiso ciertos inmuebles, de los cuales el 18 de diciembre de 2003, se hizo constar la constitución del régimen de propiedad inmueble en condominio, sujeto a la condición suspensiva de obtener de las autoridades competentes, la propiedad de la superficie sobre la totalidad resultante de 24 lotes, (el "Campo de Golf y Laguna de Riego", según la superficie se especifica en la constitución de la hipoteca). El 8 de diciembre de 2005, se hizo constar la cesión de derechos fideicomisarios que detentaba Huaribe, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Mayalum, S.A. de C.V., respecto del 8.7932126% del patrimonio del fideicomiso, correspondientes al lote identificado como Campo de Golf y Laguna de Riego a favor de Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. Derivado de lo anterior, el 22 de noviembre de 2006, se hizo constar la transmisión de manera definitiva e irrevocable a favor de Golf de Mayakoba, S.A. de C.V., de la propiedad denominada Campo de Golf y Laguna de Riego.

El 12 de diciembre de 2006, se constituyó la hipoteca con la finalidad de garantizar el pago de las obligaciones derivadas del Crédito Golf y, el Contrato de Asunción Compromisos y Obligaciones, así como las obligaciones principales o accesorias derivadas de los mismos.

Partes:

- Deudor Hipotecario: Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.
- Acreedor Hipotecario: Caixa de Aforros de Vigo Ourense e Pontvedra

Bienes hipotecados:

- Campo de Golf y Laguna de Riego.

III. Descripción de principales contratos del Proyecto Mayakoba

- a. Contrato de administración del Hotel Fairmont Mayakoba (*Hotel Management Agreement*) de fecha 22 de mayo de 2003 celebrado entre Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., y Fairmont Hotels & Resorts (U.S.) INC., como administrador. El objeto de dicho contrato es cumplir con la operación, dirección, administración y supervisión del día a día del Hotel Fairmont Mayakoba por parte de Fairmont Hotels & Resorts (U.S.) INC. La estructura de contraprestaciones de este contrato contempla el cobro de un porcentaje sobre las ganancias totales, menos los gastos operativos del Hotel Fairmont Mayakoba.
- b. Contrato de administración del Hotel Rosewood (*Hotel Management Agreement*) de fecha 29 de julio de 2005 celebrado entre Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., y RHR Offshore, L.P. El objeto de dicho contrato es cumplir con la administración del día a día del Hotel Rosewood por parte de RHR Offshore, L.P., como el administrador. La estructura de contraprestaciones de este contrato contempla el cobro de un porcentaje sobre los ingresos y resultados de la operación del Hotel Rosewood.
- c. Contrato de administración del Hotel Banyan Tree (*Hotel Management Agreement*) de fecha 30 de marzo de 2006 celebrado entre Mayakoba Thai, S.A. de C.V., y Banyan Tree Hotels & resorts PTE. LTD como administrador. El objeto de dicho contrato es cumplir con la administración y operación del día a día del Hotel Banyan Tree por parte de Banyan Tree Hotels & resorts PTE. LTD., como el administrador. La estructura de contraprestaciones de este contrato contempla el cobro de un porcentaje sobre las ganancias totales, menos los gastos operativos del Hotel Banyan Tree.
- d. Contrato de administración del Hotel Andaz Mayakoba (*Hotel Management Agreement*) de fecha 30 de enero de 2013 celebrado entre Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V., y Hyatt. El objeto de dicho contrato es cumplir con la administración y operación del día a día del Hotel Andaz Mayakoba por parte del como el administrador.
- e. Contrato de Servicios Técnicos (*Technical Services Agreement*) celebrado el 30 de enero de 2013, entre Hotel Hoyo Uno S. de R.L., y Hyatt International Technical Services, Inc. El objeto del contrato es prestar servicios técnicos, de conocimiento y experiencia, en el Hotel Andaz Mayakoba.
- f. Convenio entre accionistas de fecha 30 de marzo de 2006 celebrado por Obrascón Huarte Lain, Banyan Tree Hotels & Resorts PTE. LTD y Mayakoba Thai, S.A. de C.V., (mismo que fue modificado el día 30 de marzo de 2007) en virtud del cual convienen celebrar cierto contrato de compraventa con Huaribe, S.A. de C.V., y Golf de Mayakoba, S.A. de C.V., en su carácter de vendedores y Mayakoba Thai, S.A. de C.V., en su carácter de comprador, la titularidad libre de todo gravamen del lote Mayakoba 3 y Mayakoba 3' del Régimen en Condominio Mayakoba, ubicado en el Corredor Turístico de Cancún KM 298, Carretera Chetumal-Pto Juárez, 77710, Playa del Carmen, Quintana Roo, México (la "Compraventa"). En el mismo convenio, establecieron que, si por motivo distinto de la extinción normal del plazo de vigencia o por incumplimiento del Contrato de Dirección del Hotel Banyan Tree por Banyan Tree Hotels & Resorts PTE. LTD, éste último tendrá derecho a exigir que Obrascón Huarte Lain compre el 100% de las acciones y participaciones de Banyan Tree Hotels & Resorts PTE. LTD al valor de mercado que en ningún caso será superior al total del capital invertido en la Compraventa.
- g. Convenio entre accionistas de fecha 12 de noviembre de 2003 celebrado por Lagunas de Mayakoba, FHMK y Operadora Mayakoba, según el mismo que fue modificado de tiempo en tiempo, en virtud del cual convienen varios asuntos relativos a la operación del proyecto, así como la designación de miembros del Consejo de Administración.
- h. Contrato de Inversión de fecha 17 de diciembre de 2013 celebrado entre Obrascon Huarte Lain, OHL Desarrollos México, Controladora Hoyo 1 y Compañía Española de Financiación del Desarrollo COFIDES, según el mismo que fue modificado el día 29 de julio de 2015. El objeto de dicho contrato es cumplir con el destino del importe aportado por Compañía Española de Financiación del Desarrollo COFIDES como el inversor al proyecto de inversión, la inversión deberá utilizarse para adquirir una participación del 33% en

Controladora Hoyo 1 y adicional a eso, suscribir y pagar ciertos aumentos de capital en el 2014. El contrato estará vigente hasta la fecha en que el inversor deje de tener acciones en el capital social de Controladora Hoyo 1, e indirectamente en Hotel Hoyo 1, sin perjuicio de la vigencia de aquellas cláusulas que establezcan obligaciones o conlleven consecuencias cuya exigibilidad o eficacia debe extenderse con posterioridad a dicha fecha. El contrato de inversión prohíbe aumentar el capital social u otras actividades que puedan diluir o afectar el porcentaje mínimo de la participación de Compañía Española de Financiación del Desarrollo COFIDES.

- i. Convenio de Co-Inversión (*Joint Venture*) de fecha 23 de enero de 2013 celebrado entre HI Holdings Riviera Maya B.V. y Controladora Hoyo 1, (según el mismo fue modificado el día 9 de abril de 2014) con la finalidad de hacer aportaciones iniciales a Hotel Hoyo 1 y, Controladora Hoyo 1 a hacer aportaciones al Hotel Hyatt. El objeto de dicho contrato es crear un vehículo de inversión para facilitar la planeación, diseño, desarrollo y construcción del Proyecto, (mismo que se define en el contrato).
- j. Contrato de obra de precio alzado (*Development Agreement*) de fecha 30 de enero de 2013 celebrado por Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V., y Huaribe. La finalidad de dicho contrato es la ejecución y elaboración del proyecto objeto del contrato.
- k. Contrato de Organización del Torneo PGA (*PGA Tour Tournament Agreement*) de fecha 15 de junio de 2012, celebrado entre Golf de Mayakoba, S.A. de C.V., y, PGA Tour, INC, con la finalidad de operar el torneo de golf profesional conocido como OHL Classic at Mayakoba (el "Torneo"). Este contrato contiene una prohibición para ceder o transmitir los derechos que del mismo deriven, sin consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

Anexo 10. Resumen del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin y de los Contratos Rosewood Mandarin.

c. Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin.

Mediante escritura pública de fecha 11 de noviembre de 2016, RLH celebró el Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin con el fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa como fideicomisario en primer lugar, en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno Rosewood Mandarin. El Terreno Rosewood Mandarin es de aproximadamente 21.5 hectáreas y se encuentra ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico conocido como “Mandarina”.

El Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Emisora, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración. El Terreno Rosewood Mandarin podrá ser transferido en el futuro a cualquiera de las subsidiarias, directas o indirectas, de la Emisora.

El precio de compra del Terreno Rosewood Mandarin fue la cantidad de \$465'324,671.52.

Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin se generó una cuenta por cobrar respecto del pago del precio a favor de Nayarasa, como fideicomisario del Fideicomiso 1058, y a cargo de RLH, como comprador. Dicha cuenta por cobrar fue transmitida por Nayarasa, mediante diversos actos, a favor de Actur. Con fecha 15 de noviembre de 2016, en asamblea de accionistas, RLH aprobó un aumento de capital. En ejercicio parcial de su derecho de suscripción, Actur suscribió parte de dicho aumento. Actur pagó parte del aumento de capital suscrito con la cuenta por cobrar y otra parte en efectivo. Al pagar con la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, la obligación de pago del precio a cargo de RLH en términos del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, se extinguió por confusión.

En términos del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, Actur asumió ciertas obligaciones frente a RLH que incluyen que el Terreno Rosewood Mandarin cuente con la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo acceso y vialidades hasta el Terreno Rosewood Mandarin, luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin, a más tardar el 31 de octubre de 2018. En caso de incumplimiento de estas obligaciones, Actur deberá pagar a RLH, por concepto de pena convencional, una cantidad igual a 1.5 veces el costo de construcción de dicha infraestructura.

Asimismo, y en virtud de la celebración del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, Nayarasa, RLH, Actur y Rosewood celebraron ciertos convenios de cesión en términos de los cuales RLH adquirió la totalidad de los derechos y obligaciones derivados de contratos de operación del Hotel Rosewood Mandarin, los cuales establecen los términos y condiciones de la asesoría y administración (en construcción y mantenimiento) del hotel bajo la marca Rosewood en el Terreno Rosewood Mandarin.

d. Contrato de Operación Hotelera.

Partes:

- Fiduciario del Fideicomiso 1058;
- Nayarasa; y
- Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. (el “Operador”).

Objeto:

El Operador asume la obligación de prestar los servicios consistentes en la operación, dirección, supervisión y administración del Hotel Rosewood Mandarin, conforme a los estándares de marca establecidos por el propio Operador, para otros hoteles “Rosewood” y sujeto a los presupuestos establecidos en el contrato.

Principales términos y condiciones:

- El contrato tiene una vigencia de largo plazo.
- El Propietario tiene el derecho de inspeccionar cualquier parte de las instalaciones del Hotel Rosewood Mandarin y de auditar sus respectivos libros corporativos y de contabilidad.
- Se establecen contraprestaciones fijas y variables.

e. Contrato de Asistencia Técnica.

Partes:

- Fiduciario del Fideicomiso 1058;
- Nayarasa; y
- Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. (el "Consultor").

Objeto:

El Consultor se obliga a prestar servicios técnicos y servicios "pre-apertura" consistentes en (i) la planeación, diseño, equipamiento, decoración y amueblamiento del Hotel Rosewood Mandarin y sus instalaciones, así como de las unidades residenciales, conforme a los estándares de marca establecidos por el propio Consultor, para otros Hoteles "Rosewood"; (ii) la contratación del personal del hotel, participación en los servicios de *marketing* de "Grupo Rosewood", y la operación, antes de y durante, la apertura al público del Hotel Rosewood Mandarin, conforme a los presupuestos establecidos en el Contrato.

Principales términos y condiciones:

- El contrato estará vigente hasta la fecha de conclusión de la construcción del Hotel Rosewood Mandarin y de la apertura al público en general del mismo, así como hasta la fecha del pago total de las cantidades adeudadas bajo el Contrato.
- Se pacta una contraprestación fija.

f. Contrato de Concesión de Licencia Hotelera.

Partes:

- Fiduciario del Fideicomiso 1058;
- Nayarasa; y
- Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. ("Rosewood").

Objeto:

Rosewood otorga a los licenciarios un derecho intransferible y licencia para el uso de las marcas, franquicias, propiedad intelectual e información confidencial de las cuales Rosewood y sus afiliadas son titulares (la "Propiedad Intelectual"). La Propiedad Intelectual podrá ser utilizada única y exclusivamente en el Hotel Rosewood Mandarin, y en relación con la operación, gestión y *marketing* del mismo.

De igual forma, Nayarasa otorga a Rosewood y sus afiliadas un derecho, no exclusivo, para usar el nombre "Mandarina" en relación a la operación, promoción, gestión y *marketing* del Hotel Rosewood Mandarin.

Principales términos y condiciones:

- El contrato será efectivo desde su fecha de firma, es decir, el 1 de noviembre de 2016, tiene una vigencia de largo plazo.
- Como contraprestación los licenciarios pagarán a Rosewood, por concepto de regalías, un monto equivalente al 1% de los ingresos brutos del Hotel Rosewood Mandarin.

g. Contrato de licencia.

Partes:

- Fiduciario del Fideicomiso 1058;
- Nayarasa; y
- Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. ("Rosewood").

Objeto:

Rosewood otorga a los licenciarios una licencia mundial, no exclusiva, para el uso de las marcas "Rosewood Hotels & Resorts" y "Rosewood", así como todos sus derivados, logotipos e imagen, en la promoción y publicidad de las unidades residenciales "Rosewood Residences Mandarin, México".

De igual forma, Nayarasa otorga a Rosewood y sus afiliadas un derecho, no exclusivo, para usar el nombre "Mandarina" en relación a las unidades residenciales "Rosewood Residences Mandarin, México".

Principales términos y condiciones:

- El contrato será efectivo desde su fecha de firma, es decir el 1 de noviembre de 2016..
- Como contraprestación, los licenciarios pagarán a Rosewood, un monto equivalente al 1.5% del precio de venta por unidad residencial.

Anexo 11. Informe del Comisario para el ejercicio 2015.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V.

Informe del Comisario

31 de diciembre de 2015

Javier García Padilla
Contador Público Certificado

Mariano Escobedo 578
Col. Rincón del Bosque
11580 México, D.F.

Tel. (55) 5263-0129
Fax: (55) 5263-6010

Informe del Comisario

Ciudad de México, 2 de marzo de 2016

A la Asamblea General de Accionistas de
RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V.

He auditado los estados financieros no consolidados adjuntos de RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V., que comprenden el estado no consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los estados no consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros no consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros no consolidados libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Comisario

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros no consolidados con base en mi auditoría, la cual fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos, así como planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no consolidados no contienen errores significativos.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros no consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros no consolidados con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables determinadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros no consolidados en su conjunto. Considero que la evidencia de auditoría que obtuve proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar mi opinión de auditoría.

Opinión

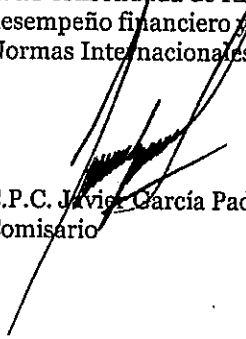
En mi opinión, los estados financieros no consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera no consolidada de RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. al 31 de diciembre de 2015, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

En mi carácter de Comisario y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y de los estatutos de RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V., rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración por el ejercicio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y a las juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

En mi opinión, los criterios y políticas contables de información seguidos por la Compañía y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior, por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera no consolidada de RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. al 31 de diciembre de 2015, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.



C.P.C. Javier García Padilla
Comisario

Anexo 12. Opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias para el ejercicio 2016.

**Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
de RLH Properties, S.A.B. de C.V.**

Ciudad de México a, 18 de abril de 2017

Al Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

De conformidad con lo previsto por los Artículos 42 y 43, con relación a la fracción IV inciso (a) del Artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores, informo a ustedes sobre las actividades que llevó a cabo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (el "Comité" o "CAPS") de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad") durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016. En el desempeño de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones contenidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas del Consejo Coordinador Empresarial.

Evaluación de Riesgos

Evaluamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de la Sociedad, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y los auditores externos e internos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de la Sociedad y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

Control Interno

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para la aplicación y el cumplimiento de un adecuado sistema de control interno. Adicionalmente, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto dieron los auditores externos e internos en el desempeño de su trabajo.

Auditoría

Nos cercioramos de la independencia de los auditores externos y el cumplimiento por parte de estos a los requerimientos establecidos en la ley en cuanto a la revisión de la información financiera de la Sociedad. Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo, así como su coordinación con el área de auditoría interna.

Mantuvimos con el auditor externo comunicación de manera periódica y directa para conocer los avances de su trabajo y las observaciones que tuvieran y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros de la Sociedad, trimestrales y anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuanto los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio de 2016.

Revisamos y evaluamos el estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad para lo cual revisamos el dictamen de auditoría externa y nos entrevistamos con los auditores externos y diversos miembros de la administración de la Sociedad. Al respecto, no encontramos deficiencias o desviaciones materiales que reportar en adición a aquellas respecto a las cuales ya se han tomado las medidas correspondientes y se ha informado al Consejo de Administración y/o al mercado, según corresponda.

Información Financiera, Políticas Contables e Informes

La Administración de la Sociedad tiene la responsabilidad básica de emitir los estados financieros con base en las normas internacionales de información financiera "*international financial reporting standards*" (NIIF") que emita el consejo de normas internacionales de contabilidad "*international accounting standards board*", preparar en tiempo y forma la información financiera y la demás información a ser divulgada en el mercado de valores e implantar los sistemas de control interno.

Por su parte el CAPS ha revisado, a nombre del Consejo de Administración y como órgano auxiliar a través del cual, junto con el auditor externo, dicho Consejo realiza la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad, los estados financieros auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016. Dicha revisión incluyó el análisis y la aprobación de políticas, procedimientos y prácticas contables de la Sociedad.

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de ese proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados y suficientes y que se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Sociedad por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016.

Revisamos también los reportes trimestrales y anuales que prepara la Administración para ser presentados al consejo y al público inversionista, verificando que fueran preparados de acuerdo a las NIIF, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó satisfacernos que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable de su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

Cumplimiento de la Normatividad, Aspectos Legales y Contingencias

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por la Sociedad, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que la Sociedad está sujeta (principalmente en materia de valores), asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.

Aspectos Administrativos

Llevamos a cabo reuniones del CAPS con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad y las actividades y eventos relevantes o poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos para comentar el desarrollo de su trabajo.

En los casos que juzgamos convenientes (principalmente en relación con las operaciones celebradas por la Sociedad con personas relacionadas), solicitamos la opinión de expertos independientes (valuaciones de inmuebles principalmente).

Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Los trabajos que llevamos a cabo quedaron debidamente documentados en actas preparadas para cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los miembros del Comité.

En consideración a y en relación con lo señalado anteriormente, durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016, se llevaron a cabo Sesiones del Comité donde se realizaron las actividades inherentes al Comité que contemplaron los siguientes aspectos:

- a) Evaluamos el desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad en relación con la situación financiera, administrativa y jurídica de la Sociedad.
- b) Revisamos los criterios y mecanismos de determinación de los paquetes de la retribución integral del Director General y de los miembros del Comité Ejecutivo de la Sociedad, así como de los demás directivos relevantes, recomendando al Consejo de Administración la aprobación dichos criterios y mecanismos.
- c) Ni se recomendó al Consejo, ni se otorgó en uso de facultades delegadas, dispensa alguna a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando, en términos del artículo 28, fracción III, inciso (f) de la Ley del Mercado de Valores.
- d) Se evaluó el desempeño de PricewaterhouseCoopers, S.C. como auditor externo de la Sociedad (los "auditores externos").
- e) Entrevistamos a los auditores externos de la Sociedad con la finalidad de verificar que cumplieran con los requisitos de independencia y rotación de su personal.
- f) Revisamos conjuntamente con los auditores externos de la Sociedad, los análisis y comentarios elaborados durante la auditoría, así como los procedimientos utilizados y el alcance de los mismos, asegurándonos de que se realizaran con la mayor objetividad posible y que la información financiera sea útil, oportuna y confiable. Asimismo, incentivamos a los auditores externos a externar sus observaciones y preocupaciones para que estos fueran efectivamente plasmados en los informes que se presentan al Consejo de Administración de la Sociedad.
- g) Tuvimos contacto periódicamente con los auditores externos, sin la presencia de funcionarios de la Sociedad, para conocer sus comentarios y observaciones en el avance de su trabajo, promoviendo la coordinación entre las labores de los auditores externos y la administración de la Sociedad.
- h) Se colaboró en la supervisión del cumplimiento de los servicios de auditoría externa, así

como en la evaluación de sus resultados y del desempeño tanto de la persona moral, como de las personas físicas encargadas de la auditoría de la Sociedad.

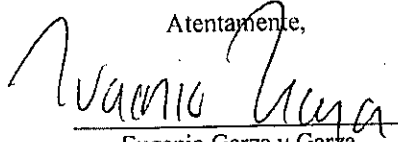
- i) Se revisaron los servicios adicionales o complementarios al de auditoría prestados por nuestro auditor externo, y al efecto nos aseguramos que dichos servicios no constituyeran un impedimento a su independencia o conflicto de interés. Asimismo, revisamos los servicios prestados por los expertos independientes contratados por la Sociedad que, en su caso, han sido divulgados por ésta.
- j) En su caso, hemos implementado las medidas preventivas y correctivas que hemos considerado apropiadas para evitar y, en su caso, sancionar los incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, de la Sociedad.
- k) Revisamos los estados financieros de la Sociedad por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, el informe del auditor, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros, incluidas, en su caso, sus modificaciones y correspondientes efectos. Después de haber escuchado los comentarios de los auditores externos, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros de la Sociedad y su conformidad con las NIIF, y como resultado de las revisiones realizadas, se le recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad su aprobación con la finalidad de que dichos estados financieros sean presentados a la asamblea general de accionistas de la Sociedad.
- l) Se revisaron y analizaron diversas operaciones con partes relacionadas (principalmente con Actur, accionista relevante de la Sociedad, del cual se adquirieron los inmuebles en donde se desarrollarán los Hoteles One & Only y Rosewood en punta mita), mismas operaciones que, en cada caso, fueron analizadas y aprobadas por el CAPS, el Consejo de Administración y, en su caso, la Asamblea de Accionistas de la Sociedad) que se contienen en las notas a los estados financieros indicados en el punto anterior, recomendando al Consejo de Administración la aprobación de aquellas que considerarnos apropiadas.

Asimismo, revisamos que las operaciones con partes relacionadas fuesen resultado de operaciones propias del negocio de la Sociedad, a valores de mercado y que se hayan descrito claramente en los estados financieros. Para este objeto, nos apoyamos en la función de la auditoría interna y en la propia Administración.
- m) Se dio seguimiento al cumplimiento a las normas de ética de la Sociedad y de la existencia y efectividad de mecanismos de revelación de hechos indebidos y de protección a informantes.
- n) Revisamos y analizamos el informe del Consejo de Administración respecto a la situación corporativa de la Sociedad, incluyendo la revisión de documentación legal de la Sociedad.
- o) Revisamos las principales premisas del presupuesto anual y su aplicación.
- p) Se dio seguimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración de la Sociedad.

Lo anterior, con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos por la Ley del Mercado de Valores, y cualesquiera otras funciones que le han sido o le sean encomendadas a este CAPS por el

Consejo de Administración de la Sociedad, y haciendo notar que para la elaboración del presente informe, se escuchó a los directivos relevantes de la Sociedad.

Atentamente,



Eugenio Garza y Garza

Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties, S.A.B. de C.V.

