

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 NACIONAL DE SUSCRIPCIÓN Y PAGO DE 82,504,600 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 PÚBLICA: \$1,274'696,070.00 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:	\$15.45 por Acción.
Monto Total de la Oferta Pública:	\$1,274'696,070.00 sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$1,338'430,888.95, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
Número Total de Acciones a ser colocadas en la Oferta Pública:	82,504,600 Acciones, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y 86'629,831 Acciones, considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.
Número de acciones representativas del capital social de RLH antes de la Oferta Pública:	92'028,851 acciones ordinarias, nominativas, serie “A”, representativas de la parte fija del capital social de la Emisora.
Número de acciones suscritas y pagadas representativas del capital social de RLH después de la Oferta Pública:	174,533,451, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y 178,658,682 acciones considerando 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:	47.27%, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación y 48.49% considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
Fecha de publicación del aviso de oferta pública:	11 de julio de 2016.
Fecha de la Oferta Pública:	12 de julio de 2016.
Fecha de cierre del libro:	12 de julio de 2016.
Fecha de publicación del aviso de colocación:	13 de julio de 2016.
Fecha de registro en la Bolsa Mexicana de Valores (“<u>BMV</u>”):	13 de julio de 2016.
Fecha de liquidación en la BMV:	18 de julio de 2016.
Recursos netos de la Oferta Pública para RLH Properties:	La Emisora obtuvo \$1,217,504,751 por concepto de recursos netos de la Oferta Pública, sin considerar la Opción de Sobreasignación y \$1,279,415,993 por concepto de recursos netos de la Oferta Pública considerando el ejercicio completo de la Opción de

Sobreasignación. La Emisora pretende utilizar los recursos netos de la Oferta Pública para (i) el desarrollo y construcción del Hotel O&OM; (ii) inversiones potenciales relacionadas con el Hotel Four Seasons; (iii) financiar la adquisición de las acciones preferentes representativas del capital social de Inalmex propiedad de Vertex a ocurrir, a más tardar, el 15 de mayo de 2017 en los términos establecidos en nuestros acuerdos con Vertex; (iv) inversiones que cumplan con los criterios de inversión de la Emisora, incluyendo inversiones en hoteles en operación y proyectos hoteleros a ser construidos; y (v) otros usos corporativos generales. Ver 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”.

La Oferta Pública:

La Emisora ofrece para suscripción y pago en la Oferta Pública 82,504,600 Acciones, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y un total de 86’629,831 Acciones, considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación en oferta pública dirigida a personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente (la “Oferta Pública”), a través de la BMV.

Las Acciones materia de la Oferta Pública se liquidarán en México, a través de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”), de conformidad con el contrato de colocación celebrado con Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, como intermediarios colocadores (los “Intermediarios Colocadores”).

Opción de Sobreasignación y operaciones de estabilización:

La Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para colocar 4,125,231 Acciones adicionales, con el fin de cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere (la “Opción de Sobreasignación”). Las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación representan aproximadamente el 5% del monto total de las Acciones ofrecidas en la Oferta Pública. La Opción de Sobreasignación estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de cierre de libro. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer la Opción de Sobreasignación a un precio igual al precio de colocación y por una sola vez, total o parcialmente, en forma independiente pero coordinada y en los términos descritos en la Sección “Plan de distribución” de este Prospecto.

Los Intermediarios Colocadores podrán, pero no estarán obligados, a realizar operaciones de estabilización con el propósito de prevenir o retardar la disminución del precio de las Acciones en relación con la Oferta Pública conforme a la legislación aplicable. De iniciar operaciones de estabilización, podrán interrumpirlas en cualquier momento.

Para una descripción detallada del mecanismo aplicable a la Opción de Sobreasignación, véase la sección “Plan de Distribución” de este Prospecto.

Ciertas restricciones de venta:

De acuerdo con el contrato de colocación celebrado en relación con la Oferta Pública, la Emisora se ha obligado a, y ha convenido en hacer que Actur (accionista principal de la Emisora), así como los funcionarios de Actur y la Emisora que sean propietarios o adquieran acciones de RLH a título personal (en este caso, únicamente, los miembros del Comité Ejecutivo), así como ciertos accionistas actuales de la Emisora (únicamente, el anteriormente mencionado Actur, María Elena Arizpe Narro e Inversiones Turísticas de México, S.L.), se obliguen a: (i) durante el periodo comprendido entre la fecha de dicho contrato y la fecha que ocurra 12 meses después, no ofrecer, vender, obligarse a vender, dar en prenda, otorgar cualquier opción de compra, realizar cualquier venta en corto o de cualquier otra manera transmitir o disponer de, cualesquiera acciones representativas del capital social de la Emisora (incluyendo las Acciones una vez llevada a cabo la Oferta Pública), u opciones o títulos opcionales (warrants) para comprar acciones, o cualesquiera valores que sean sustancialmente similares a, o convertibles en, o intercambiables por, o que representen nuestras 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 disponer, o de celebrar cualquier operación, *swap*, *hedge* u operaciones similares respecto de acciones, precisamente sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores (excepto por la colocación de las Acciones que son objeto de la Oferta Pública), y (ii) no llevar a cabo (y, en su caso,

hacer que sus subsidiarias no lleven a cabo), directa o indirectamente, cualquier acto destinado o que constituya o que razonablemente pueda constituir o dar como resultado, la estabilización o manipulación del precio de cualquier valor emitido por RLH (incluyendo las Acciones).

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.

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.

Depositorio:

El título que ampara las Acciones se depositará en 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, dé como resultado un número igual o mayor a 10% del capital social de la Emisora o cualquier múltiplo de 10%, requiere el acuerdo favorable de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, menos un miembro. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de la Compañía, sus filiales, o competidores de los operadores de los hoteles que sean propiedad, directa o indirecta, de la Emisora, que resulte en una tenencia accionaria por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, menos un miembro. 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.

Las acciones representativas del capital social de RLH Properties se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) con el número 3516-1.00-2016-001 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.

COORDINADOR DE LA OFERTA PÚBLICA E INTERMEDIARIO COLOCADOR LÍDER



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

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



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

ASESOR Y ESTRUCTURADOR



Evercore Partners México, S. de R.L.

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.cnbv.gob.mx, www.bmv.com.mx y www.rlhproperties.mx.

Ciudad de México, a 12 de julio de 2016.

Autorización para difusión CNBV 153/105761/2016, de fecha 11 de julio de 2016.

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	19
Resumen de información financiera y otra información	36
Factores de riesgo	44
Otros valores	68
Documentos de carácter público.....	70
 LA OFERTA.....	71
Características de los valores.....	71
Destino de los fondos	77
Plan de distribución	78
Gastos relacionados con la Oferta Pública	82
Estructura de capital después de la Oferta.....	83
Nombres de las personas con participación relevante en la Oferta	84
Dilución.....	85
Información del mercado de valores	87
Formador de mercado.....	88
 LA EMISORA.....	89
Historia y desarrollo de la Emisora	89
Descripción del negocio	91
Actividad Principal.....	92
Canales de distribución.....	96
Patentes, licencias, marcas y otros contratos	98
Principales clientes.....	104
Legislación aplicable y situación tributaria	104
Recursos humanos	105
Desempeño ambiental	107
Información de la industria hotelera y turística	107
Estructura corporativa	123
Descripción de los principales activos.....	124
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	134
Acciones representativas del capital social.....	134
Dividendos	137
 INFORMACIÓN FINANCIERA.....	138
Información financiera seleccionada	138
Informe de créditos relevantes.....	150
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera.....	152
Control interno - Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	170
 ADMINISTRACIÓN	171
Auditores externos.....	171
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	172
Estructura organizacional, administradores y accionistas	173
Estatutos sociales y otros convenios.....	191
 ACONTECIMIENTOS RECIENTES Y EVENTOS RELEVANTES	207
 PERSONAS RESPONSABLES	208

ANEXOS.....	216
Anexo 1. Estados Financieros.....	216
Anexo 2. Opinión legal.....	217
Anexo 3. Título que ampara las acciones de RLH Properties.....	218
Anexo 4. Avalúo del Hotel Four Seasons.....	219
Anexo 5. Avalúo del Terreno OOM, del Hotel O&OM y Carta de Factibilidad con Estimaciones de Ocupación y ADR.....	220
Anexo 6. Resumen del Contrato OOM, del Contrato de Compraventa, de los Contratos Kerzner y del Fideicomiso MetLife.....	221
Anexo 7. Informe del Comisario para el ejercicio 2015.....	225

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 Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. o Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte. 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 encuestas y 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 y no podemos calcular el impacto que dichos factores pudieran 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.

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 consolidados de situación financiera de la Emisora al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, así como 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 el 31 de diciembre de 2015 y de 2014 y por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Emisora) al 31 de diciembre de 2013 dictaminados 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*).

Los Estados Financieros Consolidados Auditados y la información contenida en los mismos no son indicativos de nuestros resultados de operación futuros o de nuestra situación financiera futura.

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.

Información financiera proforma

El presente Prospecto contiene el estado consolidado de situación financiera proforma de la Emisora al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de marzo de 2016 (conjuntamente, la “Información Financiera Proforma”). La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y refleja la adquisición del Terreno OOM al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de marzo de 2016, respectivamente. También considera la capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción del Hotel O&OM al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de marzo de 2016, respectivamente. El Contrato de Compraventa de dicho Terreno OOM se celebró mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 2016. Dicha compraventa se sujetó a la condición resolutoria consistente en que no se complete la Oferta Pública a la que se refiere este Prospecto a más tardar el 31 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.

Nuestra Información Financiera Proforma fue preparada con base en los Estados Financieros Consolidados Auditados y se basa en información disponible y 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 aportación del Terreno OOM 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 al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en dicha fecha, las notas de dichos estados financieros, 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 sus notas o en la Información Financiera Proforma y sus notas, que puedan o vayan a afectar significativamente la liquidez de la Emisora, sus resultados de operación o su situación financiera.

Estados financieros intermedios

Se adjuntan a este Prospecto los estados financieros consolidados con revisión limitada de la Emisora en forma comparativa por los periodos de 3 meses que terminaron el 31 de marzo de 2016 y 2015 (los “Estados Financieros Intermedios”).

Medidas financieras no reconocidas por las NIIF

Este Prospecto incluye ciertos cálculos, que no son medidas financieras bajo las NIIF, particularmente la UAFIDA Recurrente, deuda neta, deuda neta ajustada RevPAR, ADR y el NOI. Definimos la UAFIDA Recurrente como utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización, ajustando la utilidad por los gastos no recurrentes. Calculamos la UAFIDA Recurrente 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 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 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 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, mientras que las referencias a “Pesos”, “Peso”, “Ps.” o “\$” se entenderán a pesos mexicanos, moneda de curso legal de México.

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 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, y (iii) el Hotel O&OM. Dichos documentos incluyen resúmenes de las metodologías aplicadas para determinar el valor de avalúo. Los avalúos fueron preparados por Cushman & Wakefield, para el caso del Hotel Four Seasons, y por JLL, para el caso del Terreno OOM y el Hotel O&OM). 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 a que se refiere este Prospecto, las cuales otorgan plenos derechos corporativos y patrimoniales.
“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>).
“BK Partners”	el grupo gestión de inversiones y asesoría fundada en 2010 por Allen Sangines-Krause y los hermanos Juan Cristóbal y Jerónimo Bremer Villaseñor.
“BMV”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Chala Mar”	Chala Mar, S. de R.L. de C.V., sociedad afiliada de Actur.
“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.
“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.
“Contrato de Compraventa”	el convenio de extinción parcial del Fideicomiso 1058 celebrado en escritura pública de fecha 13 de junio, 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 6 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.
“Contrato OOM”	el contrato de promesa de compraventa sujeto a condiciones suspensivas 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 del mismo se obligaron a celebrar un contrato definitivo, sujeto a ciertas condiciones, para la enajenación del Terreno OOM.

Término

Definición

“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, 25 unidades residenciales a ser creadas dentro del mismo desarrollo “Mandarina”.
“Crédito” o “Crédito MetLife”	el contrato de crédito (<i>Loan Agreement</i>) de fecha 15 de mayo de 2013 celebrado entre MetLife, como acreditante, e Inalmex e Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. (hoy fusionada con Inalmex), como acreditadas, por un monto total de principal de EUA\$64 millones, en dos tramos, el Tramo Fijo y el Tramo Variable, según el mismo ha sido y sea modificado de tiempo en tiempo. Los recursos obtenidos del Crédito MetLife fueron destinados por Inalmex al pago de parte del precio por la adquisición y rehabilitación del Hotel Four Seasons.
“DATATUR”	el sistema nacional de SECTUR de la información estadística del sector turístico de México.
“Dólares” o “EUA\$”	moneda de curso legal de Estados Unidos.
“Estados Financieros Consolidados Auditados”	conjuntamente, los estados consolidados de situación financiera de la Emisora al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, así como 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 el 31 de diciembre de 2015 y de 2014 y por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Emisora) al 31 de diciembre de 2013 dictaminados por PwC incluyendo las notas a los mismos.
“Estados Financieros Intermedios”	los estados financieros consolidados con revisión limitada de la Emisora en forma comparativa por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2016 y 2015.
“Estados Unidos”	los Estados Unidos de América.
“Evercore”	Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
“Equipo de Gestión”	significan los individuos con la facultad para adoptar decisiones administrativas en RLH.
“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.

Término**Definición**

“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 MetLife”	el contrato de fideicomiso irrevocable, traslativo de dominio, de garantía con derechos de reversión y fuente de pago número F/308226 de fecha 15 de mayo de 2013, celebrado entre Inalmex, Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. (empresa que cambió de denominación social a IHRF500 México, S. de R.L. de C.V. y actualmente está fusionada en Inalmex), Vertex Hotel DF, S.A.P.I. de C.V., Ruwoja (actualmente fusionada con IHRF500 México, S. de R.L. de C.V., la cual está fusionada en Inalmex) y la Emisora, como fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar, MetLife, como fideicomisario en primer lugar; y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como fiduciario, según ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo.
“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, era propietario del Terreno OOM.
“Fiduciario”	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso MetLife.
“Four Seasons”	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 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.
“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.
“Inalmex”	Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V., subsidiaria de la Emisora y propietaria, a través del Fideicomiso MetLife, 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”	conjuntamente, el estado consolidado de situación financiera proforma de la Emisora al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de marzo de 2016, incluyendo las notas a los mismos.
“Intermediarios Colocadores”	Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Término	Definición
	y Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.
“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.
“LGSM”	la Ley General de Sociedades Mercantiles.
“LMV”	la Ley del Mercado de Valores.
“Majahua Inmueble”	Majahua Inmueble, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de RLH.
“Majahua Villas”	Majahua Villas, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de RLH encargada del desarrollo y comercialización del componente residencial del Proyecto One & Only Mandarin y a la que se espera que se acaben transfiriendo los derechos del Contrato Residencial.
“Majahua Resorts”	Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de RLH.
“México”	los Estados Unidos Mexicanos.
“MetLife”	Metropolitan Life Insurance Company.
“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. 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.

Término	Definición
“Oferta Pública” u “Oferta”	la Oferta Pública de las Acciones 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.
“OCC”	ocupación de cuartos hoteleros.
“Opción de Sobreasignación”	la opción de sobreasignación que la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores para colocar 4,125,231 Acciones adicionales, para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, de conformidad con los términos y condiciones descritos en el presente Prospecto. Para una descripción detallada del mecanismo aplicable a la Opción de Sobreasignación, véase la sección “Plan de Distribución” de este Prospecto.
“Pesos” o “Ps.” o “\$”	moneda de curso legal en México.
“PIB”	producto interno bruto.
“Precio de Colocación”	\$15.45 por Acción.
“Prospecto”	el presente prospecto de colocación.
“Proyecto One & Only Mandarin”	el proyecto “One & Only Mandarin”, a ser desarrollado en el 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.
“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.
“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.
“Terreno OOM”	significa el terreno de, aproximadamente, 34 hectáreas ubicadas dentro del proyecto de desarrollo turístico de 265 hectáreas llamado “Mandarina”, en el Estado de Nayarit, México, que era propiedad de Actur a través de su subsidiaria

Término**Definición**

Nayarasa y a través del Fideicomiso 1058, materia del Contrato OOM y del Contrato de Compraventa, mismo que se enajenó a RLH, sujeto a la liquidación de la Oferta Pública objeto de este Prospecto.

“Tramo Fijo”

el tramo del Crédito MetLife a tasa fija equivalente a EUA\$53 millones.

“Tramo Variable”

el tramo del Crédito MetLife a tasa variable equivalente a EUA\$11 millones.

“Vertex”

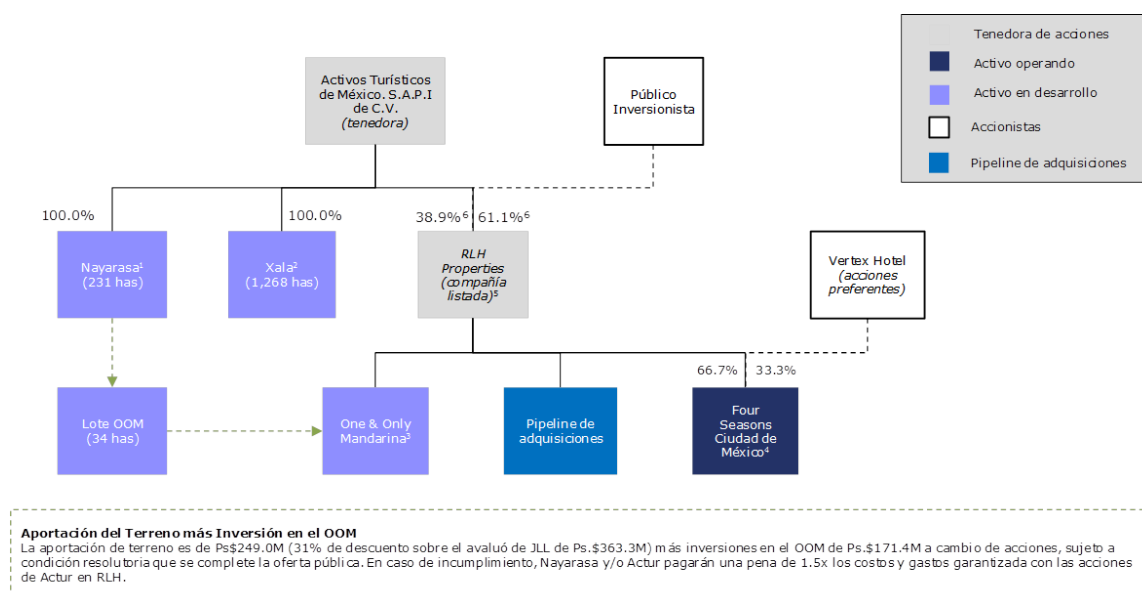
Vertex Hotel DF, S.A.P.I. de C.V., accionista del 33% del capital social de Inalmex.

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 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”.

Estructura Corporativa

A continuación se incluye una tabla describiendo la estructura de capital de la Emisora y su participación en el Hotel Four Seasons y en el Proyecto One&Only Mandarin:



- 1 - Propietaria de 265 hectáreas en Riviera Nayarit, Nayarit a través del Fideicomiso 1058.
2 - Propietaria de 1,268 hectáreas en Costalegre, Jalisco a través de varias subsidiarias.
3 - Tiene dos sociedades para manejar sus diferentes componentes: a) Majahua Villas que se encargará del desarrollo y comercialización del componente residencial y, b) Majahua Resorts que se encargará de la operación del Hotel OOM.
4 - El Four Seasons es parte de un fideicomiso de garantía de HSBC. RLH Properties es propietaria del 99.9% de la compañía de nóminas (SHH) del Four Seasons.
5 - RLH Properties es propietaria del 99.9% de su compañía de nóminas (RLH Services).
6 - Considera la oferta base sin la opción de sobreasignación.

RLH Properties

RLH Properties es una sociedad controladora cuyas subsidiarias se dedican a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y resorts de playa dentro del segmento alto en México. 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. Actualmente la Emisora es propietaria, a través del Fideicomiso MetLife, del 66.7% del Hotel Four Seasons, uno de los principales entre los hoteles de este segmento en la Ciudad de México.

La Emisora pretende desarrollar un hotel de lujo bajo la marca “One & Only” en el Terreno OOM, como parte del Proyecto One & Only Mandarin, ubicado en la Riviera Nayarit, el cual tiene una superficie aproximada de 34 hectáreas. Dicho terreno fue enajenado a favor de la Emisora mediante escritura pública de fecha 13 de junio de

2016, sujeto a la condición resolutoria consistente en que no se liquide la Oferta Pública a más tardar el 31 de diciembre de 2016. En caso de completarse dicha Oferta Pública, la Emisora será propietaria del 100% del Terreno OOM y tendrá los derechos exclusivos para el desarrollo del Hotel O&OM, el cual constará de hasta 135 habitaciones en varias fases.

Actur

Actur es el principal accionista de la Emisora con una participación de 57.9% antes de la Oferta Pública y, aproximadamente, 38.85% después de la Oferta Pública (sin considerar la Opción de Sobreasignación, pero tomando en cuenta la participación que tendría Actur en la Oferta Pública; ver la sección “Resumen ejecutivo - Accionista principal de la Emisora” para una descripción de la participación de Actur en la Oferta Pública).

Actur es una plataforma de inversión institucional creada en 2007 que se dedica al desarrollo y adquisición de activos inmobiliarios turísticos integralmente planeados en la costa del Pacífico mexicano, entre los cuales se incluyen el desarrollo “Mandarina”, con aproximadamente 265 hectáreas, ubicado en la Riviera Nayarit, así como el Proyecto “Xala” que cuenta con 1,268 hectáreas, ubicado en Costalegre, Jalisco. Tal como se describió anteriormente, el Terreno OOM ha sido adquirido por la Emisora, sujeto a la liquidación de la Oferta Pública, para el desarrollo del Hotel O&OM.

Los principales accionistas, directos o indirectos, de Actur son dos vehículos de Goldman Sachs, TPG Axon, el Fondo Nacional de Infraestructura, el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco y algunos miembros del Equipo de Gestión.

Hotel Four Seasons

El Hotel Four Seasons, adquirido de manera conjunta con Vertex en 2013, cuenta con un total de 240 habitaciones de lujo, de las cuales 40 son suites, y está ubicado en la 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 (Zanaya (antes Reforma 500), mismo que abrió en junio de 2016 e Il Becco, el cual abrió después de la adquisición por parte de RLH, a través de Inalmex), un bar (Fifty Mills), 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 con una galería especializada en arte contemporáneo denominada “Lourdes Sosa Gallery”. Todas las áreas de venta, así como el restaurante Il Becco, se encuentran arrendadas a terceros, salvo por el restaurante Zanaya (el cual acaba de ser remodelado y comenzó a operar en junio de 2016), el Bar Fifty Mills y la pastelería Pan Dulce que son operadas directamente por el Hotel Four Seasons. Para el diseño del restaurante Zanaya, se contrató a la firma inglesa de diseño de interiores llamada “MBDS”, liderada por Martin Brudniski. La incorporación del restaurante Il Becco, la panadería Pan Dulce y la barbería Gentlemen’s Tonic ha permitido un mejor aprovechamiento de las áreas del Hotel Four Seasons y, a la vez, aumentar las fuentes de ingresos no relacionadas directamente con la renta de habitaciones.

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. El contrato estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2032. Four Seasons podrá renovar el contrato por plazos adicionales de 20 años cada uno hasta el 31 de diciembre de 2092. 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 sobre la marca Four Seasons a excepción de la zona de Santa Fe.

Actualmente el Hotel Four Seasons forma parte del patrimonio del Fideicomiso MetLife como garantía de las obligaciones de Inalmex bajo el Crédito MetLife, el cual fue otorgado a Inalmex en mayo de 2013 para la adquisición y renovación de dicho inmueble.

Adquisición del Terreno OOM

Mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 2016, RLH celebró el Contrato de Compraventa con el fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa, en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno OOM. El Contrato de Compraventa se encuentra sujeto a la condición resolutoria consistente en que la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto no se complete, a más tardar, el 31 de diciembre de 2016.

En términos del Contrato de Compraventa, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur consistente en que el Terreno OOM cuente con toda 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 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). Conforme al Contrato de Compraventa, ambos montos deberán ser pagados a más tardar el 31 de diciembre de 2016.

Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa 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. Dicha suscripción fue pagada por Actur mediante la aportación a la Emisora de la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa, extinguiéndose de esta manera la obligación de pago derivada del Contrato de Compraventa, 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 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.

Vertex

Actualmente la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex se encuentran aportadas al patrimonio del Fideicomiso MetLife, salvo por, aproximadamente, un 0.02% de las mismas que son propiedad directa de la Emisora y de Vertex. En virtud de lo anterior Vertex mantiene una participación como accionista preferente en Inalmex a través del Fideicomiso MetLife. Vertex es propietario de derechos fideicomisarios del Fideicomiso MetLife correspondientes a acciones preferentes, Serie "B", Clase "II", representativas del 33.33% del capital social de Inalmex que le dan derecho al reparto de dividendos preferentes, entre otros derechos patrimoniales y corporativos. 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. En ejercicio de dicha opción, el precio de compra será el que otorgue a Vertex una rentabilidad anual de 16% respecto de su inversión inicial de EUA\$14'638,476 (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). El pago del precio se deberá realizar en efectivo. La Emisora tiene la intención de ejercer la opción de compra sobre las acciones preferentes propiedad de Vertex. Ver "Destino de los fondos". 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, sin embargo, en ese caso, Vertex podría ver limitada su rentabilidad a una tasa interna de retorno del 18% anual por el plazo comprendido entre el 15 de mayo de 2013 y la fecha de pago a Vertex. En caso de que Vertex ejerza su derecho para vender el Hotel Four Seasons, Vertex deberá notificar por escrito a RLH y este último podrá realizar una oferta a Vertex para adquirir el Hotel Four Seasons. Una vez recibida la oferta de RLH, Vertex, podrá abrir el proceso de venta a terceros. 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 igualarla o a presentar una propuesta que sea equivalente a una tasa interna de retorno específica para Vertex. Ver la sección "La Emisora – Principales inversiones" para una descripción detallada del derecho de venta de Vertex sobre el Hotel Four Seasons. Si el Fideicomiso MetLife sigue estando vigente en la fecha de adquisición de las acciones representativas del capital social de Inalmex que son propiedad de Vertex, dichas acciones deberán ser aportadas al patrimonio del Fideicomiso MetLife como garantía del Crédito MetLife.

Descripción general de la Emisora

Estrategia de la Emisora

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, ya sea en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar, con distintas barreras a la 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 y AAA y que son operados por marcas 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.

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.

Por otro lado, la Emisora tiene el conocimiento y una relación cercana y de largo plazo con los principales operadores de hoteles del segmento alto, los cuales puedan estar buscando socios que puedan desarrollar, en forma conjunta, hoteles en ubicaciones exclusivas y con las características requeridas por la marca. En este sentido, la Emisora agrega valor en las siguientes actividades:

- Identifica los terrenos que sean atractivos para el desarrollo de hoteles en el segmento alto. Tal como se describe más adelante, RLH cuenta con el respaldo de su accionista Actur y con un derecho de preferencia para adquirir terrenos desarrollados por Actur. El apoyo anterior se traduce en el acceso a una lista de inversiones potenciales de Actur. Asimismo, se espera que los criterios de inversión para las últimas fases de desarrollo de Actur y RLH estén alineados. Ver la sección “La Emisora - Patentes, licencias, marcas y otros contratos - Contratos adicionales” para una descripción detallada del contrato mediante el cual Actur le otorgó el derecho de preferencia de oferta a la Emisora.
- Selecciona el operador de marca de hotel de prestigio internacional acorde a las características de la demanda actual y potencial para alcanzar el éxito del hotel.
- Adquiere el terreno una vez que se encuentre en la última fase de desarrollo.
- Se involucra activamente en el diseño, construcción y desarrollo del hotel en conjunto con el operador.
- Gestiona los contratos con los operadores con los incentivos y características adecuadas que permitan enfocarse en la rentabilidad del hotel.

Activos de la Emisora

Descripción general del Hotel Four Seasons

Inalmex es fideicomisario en segundo lugar en el Fideicomiso MetLife, el cual detenta la propiedad en garantía del inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México. Dicho fideicomiso fue

celebrado para garantizar las obligaciones derivadas del Crédito MetLife. El Hotel Four Seasons está dentro de la categoría de “lujo”, en el segmento hotelero alto, y fue adquirido de manera conjunta con Vertex en 2013.

El Hotel Four Seasons cuenta con un total de 240 habitaciones de lujo, de las cuales 40 son suites, y está ubicado en la Ciudad de México en la 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 Zanaya (antes Reforma 500), mismo que acaba de ser remodelado y comenzó a operar en junio de 2016, e Il Becco, mismo que abrió después de la adquisición de Inalmex por parte de RLH, 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 Lourdes Sosa Gallery – una galería especializada en arte contemporáneo. 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 Ciudad de México es el centro político, cultural y económico del país. Esta ciudad es la capital de México y la ciudad más grande de la república. La zona metropolitana de la Ciudad de México tiene más de 20 millones de habitantes, según cifras del INEGI, y se extiende en un área de más de 1,547 kilómetros cuadrados.

Según cifras de SECTUR, la Ciudad de México tuvo un total de 2.1 millones de turistas en 2014, siendo la entidad con mayor número de visitantes nacionales y extranjeros durante 2014; mientras que el aeropuerto de la Ciudad de México recibió a 38.4 millones de pasajeros en 2015 según cifras del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, siendo el mayor aeropuerto del país en términos de tránsito de pasajeros.

El Hotel Four Seasons está muy cerca de los principales centros financieros y de negocios de la Ciudad de México (Avenida Paseo de la Reforma, Polanco y Lomas de Chapultepec). De igual forma, está ubicado a unos cuantos kilómetros del centro histórico de la Ciudad de México, de diversos museos y de varias zonas comerciales y gastronómicas de la ciudad.

El plan de renovación, que está en etapa final de implementación por parte de la Emisora, contempló una inversión total de alrededor de EUA\$16.5 millones en remodelaciones y mejoras al Hotel Four Seasons. Hasta el momento, se ha logrado la renovación de las siguientes áreas en tiempo y forma dentro del presupuesto: (i) una renovación completa del lobby; (ii) una 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 una pastelería mexicana (Pan Dulce) ubicada a un costado del lobby; (v) pintura de toda la fachada; (vi) renovación del jardín central; (vii) renovación del bar (Fifty Mils), y (viii) renovación de locales arrendados a terceros como la barbería (Gentlemen’s Tonic), la tienda de orfebrería (Tane), la galería de arte (Lourdes Sosa Gallery), y la boutique (Selecciones). Asimismo se renovó el restaurante del Hotel Four Seasons el cual reabrió en junio de este año bajo el nombre de “Zanaya”, siendo éste el último elemento de la renovación integral del Hotel Four Seasons. La renovación fue diseñada por el despacho de arquitectos Gilles & Bossier, salvo por el restaurante Zanaya y el bar Fifty Mils, cuya renovación 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 el 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 el ADR de EUA\$280 en 2013 a EUA\$305 en 2014 y EUA\$342 en 2015 y mantener el margen de UAFIDA Recurrente de 29.8%, 28.6% y 28.4%, respectivamente.

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

Four Seasons Ciudad de México			
	2013	2014	2015
	Real	Real	Real ¹
Ocupación	62.1%	60.2%	59.4%
ADR (\$EUA)	\$280.3	\$304.8	\$341.9
RevPAR (\$EUA)	\$174.0	\$183.5	\$203.1

1 - Ocupación y RevPAR calculados teniendo en cuenta el inventario estimado de habitaciones indisponibles a raíz de la renovación (aprox. 200 habitaciones)

Fuente: Compañía

Financiamiento de la adquisición del Hotel Four Seasons

Se adquirió el Hotel Four Seasons junto con Vertex en 2013. Para la adquisición del Hotel Four Seasons, Inalmex celebró el Crédito MetLife y constituyó el Fideicomiso MetLife como mecanismo de garantía. Entre otros bienes y derechos, se han aportado al patrimonio del Fideicomiso MetLife (i) la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex, incluyendo las acciones preferentes que son propiedad de Vertex, y (ii) el inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons.

Al día de hoy, la fuente principal de ingresos de la Emisora es la distribución de flujos que recibe de Inalmex por la operación del Hotel Four Seasons, una vez descontados los gastos, comisiones y costos financieros derivados de su adquisición, incluyendo el Crédito MetLife.

Inalmex tiene celebrados los siguientes contratos de operación con Four Seasons: (i) contrato de administración (*Management Agreement*), (ii) contrato de prestación de servicios de mercadotecnia (*Marketing Services Agreement*), (iii) contrato de prestación de servicios de renovación de activos y remodelación (*Capital Refurbishing Services Agreement*), y (iv) contrato de licencia (*License Agreement*). Four Seasons opera el Hotel Four Seasons al amparo de estos contratos.

Descripción del Hotel O&OM

El proyecto de desarrollo del Hotel O&OM considera la construcción de un hotel de lujo de hasta 135 habitaciones en varias fases sobre el Terreno OOM, el cual tiene una superficie aproximada de 34 hectáreas ubicadas frente al mar, así como un componente residencial bajo la marca “One & Only” con aproximadamente 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, 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 jungla. 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 de América. En noviembre del 2014, Nayarasa celebró 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 y mobiliario contempla una inversión total en efectivo de alrededor de EUA\$110 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 125 habitaciones (el hotel podrá tener hasta 135 habitaciones, a ser construidas en varias fases). La cantidad 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. 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, de aproximadamente 34 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 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.

Recientemente, se ha observado una tendencia positiva del mercado de hoteles de playa del segmento alto, con una demanda creciente mostrando poca sensibilidad a los altos precios de los hoteles de lujo.

Algunos factores para determinar el conjunto competitivo del Hotel O&OM son: (i) la ubicación, (ii) la marca, (iii) el ADR, entre otros indicadores. El desempeño del conjunto competitivo se ve resumido en la siguiente tabla. La información se considera hasta agosto 2014 para no tomar en cuenta el efecto del huracán Odile que afectó a los hoteles de Los Cabos.

Desempeño del Conjunto Competitivo del Mercado de Alojamiento						
Año	Ocupación	ADR	RevPAR	Ocupación % Cambio	ADR % Cambio	RevPAR % Cambio
2009	40.6%	\$793.41	\$321.91	-	-	-
2010	48.3%	\$732.98	\$353.87	19.0%	-7.6%	9.9%
2011	53.0%	\$698.55	\$370.17	9.7%	-4.7%	4.6%
2012	55.7%	\$727.71	\$405.60	5.1%	4.2%	9.6%
2013	62.6%	\$774.44	\$485.16	12.4%	6.4%	19.6%
Ene - Agto 2013	64.5%	\$748.02	\$482.43			
Ene - Agto 2014 ¹	70.3%	\$836.07	\$587.36	9.0%	11.8%	21.7%
Conjunto competitivo incluye: Rosewood Las Ventanas Al Paraíso Resort (71 Habitaciones), One & Only Palmilla (173 Habitaciones), Hotel Capella Pedregal (105 Habitaciones), St Regis Punta Mita Resort (120 Habitaciones), Four Seasons Resort Punta Mita (173 Habitaciones)						

Fuente: JLL

1.- Se consideran datos hasta agosto de 2014 debido a que Los Cabos fue golpeado por el huracán Odile, afectando los números considerablemente y haciéndolos no comparables

Ver el Anexo 5 para un análisis de la factibilidad y avalúo del Hotel O&OM preparado por JLL, con base en ciertas estimaciones de niveles de ocupación y ADR. Según dicho informe, las estimaciones de ocupación y ADR del Hotel O&OM serían las siguientes:

Proforma					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación hotelera	46.6%	54.6%	64.6%	73.6%	73.6%
ADR del Hotel O&OM	EUA\$875	EUA\$982	EUA\$1,109	EUA\$1,149	EUA\$1,183
RevPar del Hotel O&OM	EUA\$408	EUA\$537	EUA\$717	EUA\$846	EUA\$871

Para poder comparar el reciente desempeño del conjunto competitivo del Hotel O&OM, a continuación se muestran los indicadores del mes de enero año contra año. Como la tabla lo muestra, se puede evidenciar que el conjunto competitivo ha tenido un mejor desempeño en ocupación, ADR y RevPAR en enero de 2016 comparado con enero de 2014 (aumentos de 3.2%, 15.1% y 18.8%, respectivamente).

Desempeño del Conjunto Competitivo del Mercado de Alojamiento							
Año	Mes	Ocupación	ADR	RevPAR	Ocupación % Cambio	ADR % Cambio	RevPAR % Cambio
2010	Enero	44.8%	\$849.80	\$380.50	-	-	-
2011	Enero	47.8%	\$783.72	\$374.85	6.8%	-7.8%	-1.5%
2012	Enero	48.5%	\$853.20	\$413.80	1.4%	8.9%	10.4%
2013	Enero	57.7%	\$894.05	\$515.51	18.9%	4.8%	24.6%
2014	Enero	63.6%	\$1,032.89	\$657.20	10.3%	15.5%	27.5%
2015	Enero ¹						
2016	Enero	65.6%	\$1,188.91	\$780.50	-	-	-
Promedio		55.1%	\$957.49	\$527.11	9.4%	5.4%	15.2%
Conjunto competitivo incluye: Rosewood Las Ventanas Al Paraíso Resort (71 Habitaciones), One & Only Palmilla (174 Habitaciones), Hotel Capella Pedregal (111 Habitaciones), St Regis Punta Mita Resort (120 Habitaciones), Four Seasons Resort Punta Mita (202 Habitaciones)							

Fuente: JLL

1.- No existen datos desde octubre de 2014 a abril de 2015 debido a que Los Cabos fue golpeado por el huracán Odile.

Principales contratos relacionados con el Proyecto One & Only Mandarin.

Con fecha 19 de octubre de 2015 la Emisora firmó el Contrato OOM, obligándose las partes del mismo a celebrar un contrato definitivo en virtud del cual Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso 1058, enajenará a la Emisora o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas, el Terreno OOM de aproximadamente 34 hectáreas, en el que se construirá el Hotel O&OM. El Terreno OOM está ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico de 265 hectáreas llamado “Mandarina” que es propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y a través del Fideicomiso 1058.

Según se describió anteriormente, mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 2016, RLH celebró el Contrato de Compraventa con el fiduciario del Fideicomiso 1058 en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno OOM.

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.

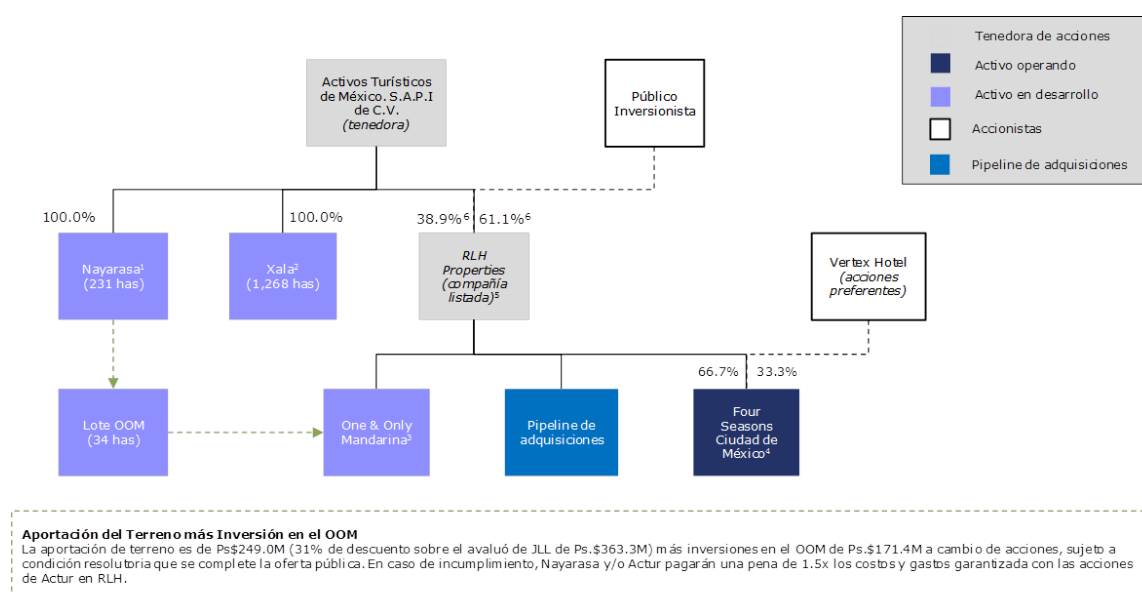
De igual forma, con fecha 19 de octubre de 2015 la Emisora celebró el Contrato Residencial en virtud del cual las partes del mismo se obligaron a celebrar un contrato definitivo por el cual el fiduciario del Fideicomiso 1058, que es el propietario de lotes de terreno ubicados en el desarrollo “Mandarina” 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 desarrollo “Mandarina”, en donde se podrán construir, aproximadamente, hasta 25 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.

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.

Ver la sección “La Emisora - Patentes, licencias, marcas y otros contratos - Contratos adicionales” para una descripción detallada de los contratos antes descritos.

A continuación se incluye una tabla describiendo la estructura de capital de la Emisora y su participación en el Hotel Four Seasons y en el Proyecto One & Only Mandarin:



- 1 - Propietaria de 265 hectáreas en Riviera Nayarit, Nayarit a través del Fideicomiso 1058.
- 2 - Propietaria de 1,268 hectáreas en Costalegre, Jalisco a través de varias subsidiarias.
- 3 - Tiene dos sociedades para manejar sus diferentes componentes: a) Majahua Villas que se encargará del desarrollo y comercialización del componente residencial y, b) Majahua Resorts que se encargará de la operación del Hotel OOM.
- 4 - El Four Seasons es parte de un fideicomiso de garantía de HSBC. RLH Properties es propietaria del 99.9% de la compañía de nóminas (SHH) del Four Seasons.
- 5 - RLH Properties es propietaria del 99.9% de su compañía de nóminas (RLH Services).
- 6 - Considera la oferta base sin la opción de sobreasignación.

Accionista principal de la Emisora

A la fecha, el accionista principal de la Emisora es 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. Los principales inversionistas de Actur, directos o indirectos, 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. Algunos miembros del

equipo de dirección actual de la Emisora participan indirectamente en el capital social de Actur, sin embargo no controlan a Actur ni a sus accionistas.

Con efectos a la fecha de consumación de la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto, Actur (i) suscribió un aumento de capital social en la Emisora que pagó mediante la aportación de la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa que fue transmitida a favor de Actur, y (ii) participó en la Oferta Pública mediante la adquisición en efectivo de 5,828,543 Acciones, equivalentes a, aproximadamente \$90,050,989.35.

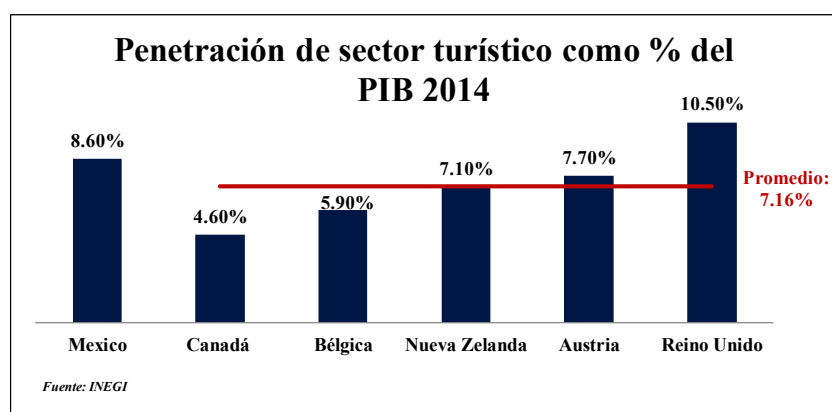
Ver la sección “Administración – Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés” para una descripción a detalle de (i) la compraventa del Terreno OOM, y (ii) la transmisión de la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa, a favor de Actur, misma que fue liquidada con acciones representativas del capital social de RLH.

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 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 por un plazo no menor a 10 años, sin que dicho financiamiento afecte al Hotel Four Seasons. Asimismo, dicho financiamiento será objeto de aprobación por parte del Consejo de Administración de la Emisora.

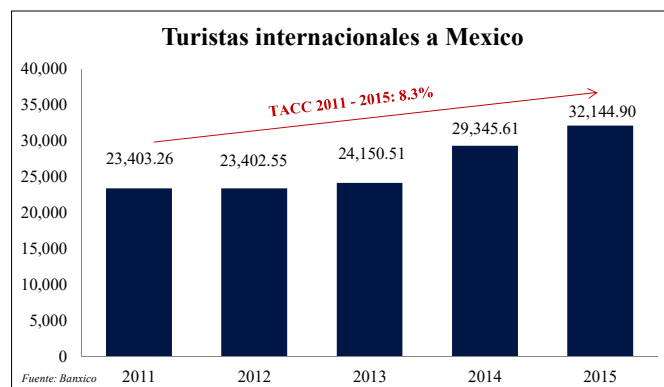
La industria hotelera y turística y la oportunidad de mercado

El mercado hotelero y turístico en México es de gran importancia para la economía nacional y ha mostrado una evolución favorable en los últimos años. En el 2014, el turismo representó el 8.64% del PIB y fue la tercera actividad económica que más ingresos generó durante este mismo año (según datos del INEGI y Banco de México). Si se compara al país contra economías desarrolladas, se puede evidenciar que la penetración del sector está por encima del promedio de la muestra de países del gráfico adjunto, lo que indica la importancia y competitividad de este sector y su potencial de crecimiento. En lo que respecta al 2015, se registraron los mejores resultados en el mercado turístico mexicano en los últimos 10 años. Es por esto que se estima que, según el *World Travel & Tourism Council*, México ocupe el cuarto lugar como el país con mayor crecimiento en la contribución del sector turismo en el PIB (%) de 2015E-2025E.



De igual forma, el número de turistas internacionales hacia México superó los 29.3 millones en 2014. En el 2015, la tendencia de crecimiento se mantuvo alcanzando los 32.1 millones, un crecimiento de 9.6% al respecto del año anterior. La tendencia en los últimos 5 años también ha sido favorable, con una TACC 2011-2015 de 8.3%. Comparativamente, México ha ocupado la posición número nueve durante el 2014 y 2015 por llegada de visitantes

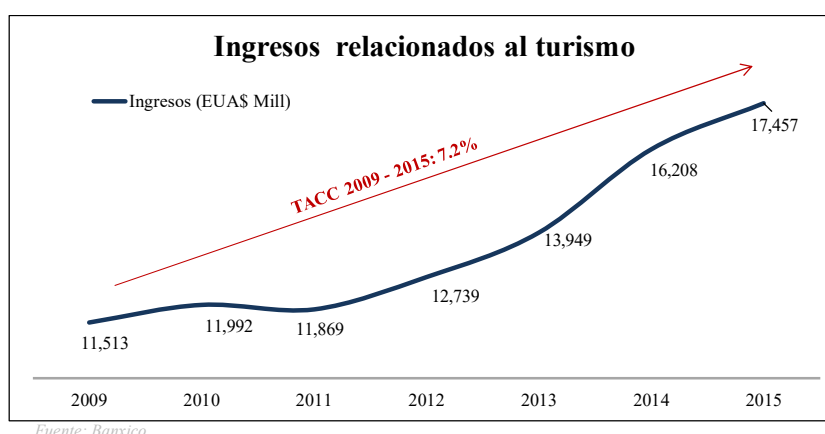
en el *top 10* de la Organización Mundial del Turismo, sin embargo, es el país que demuestra el mayor crecimiento dentro del mismo.



Ranking por Llegada de Visitantes			
País	2014	2015	% de Dif.
Francia	83.7	86.3	3.0%
Estados Unidos	74.8	77.9	3.9%
España	65.0	68.1	4.8%
China	55.6	56.9	2.3%
Italia	48.6	50.8	4.6%
Turquía	39.8	39.3	(0.9%)
Alemania	33.0	35.0	6.1%
Reino Unido	32.6	33.9	4.0%
México	29.3	32.1	9.6%
Rusia	29.8	31.6	6.2%

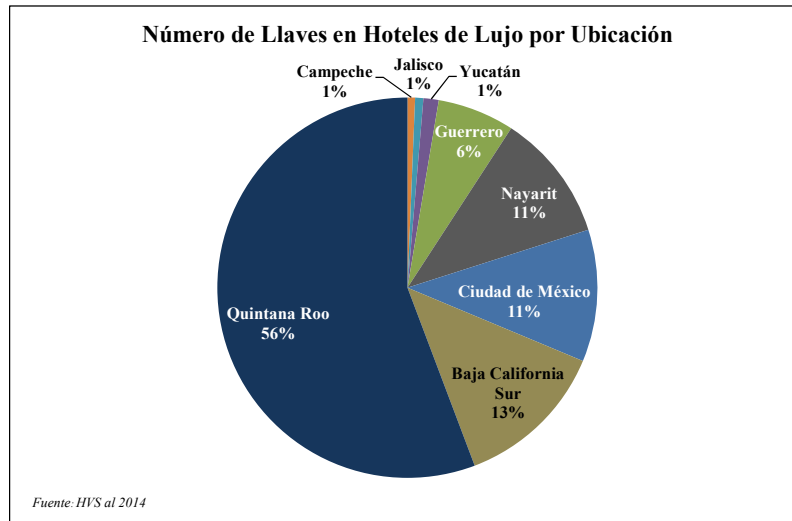
Fuente: Organización Mundial del Turismo

El año 2014 fue uno de los años con mayor crecimiento para la industria hotelera de México ya que, de acuerdo con la información de Banco de México, el ingreso de divisas por visitantes internacionales a México creció un 16.2% por encima del 2013, llegando a EUA\$16,208 millones. La tendencia se mantuvo en el 2015 ya que el ingreso de divisas por visitantes internacionales llegó a un nuevo máximo histórico de EUA\$17,457 millones, lo cual representó un crecimiento del 7.7% con respecto al 2014 y una TACC de 7.2% en el período 2009-2015.



Como consecuencia del crecimiento del sector turismo y la ubicación geográfica privilegiada del país, el mercado hotelero ha experimentado también una creciente presencia de marcas internacionales contando con el inventario más sofisticado en América Latina (desde el 2010, el 50% del inventario nuevo se ha colocado con marcas del segmento alto). La demanda de hoteles de marcas reconocidas también ha aumentado debido a los menores costos de información que las marcas representan para los consumidores. Sin embargo, el mercado mexicano todavía se encuentra por debajo de otros mercados como el de EUA, en donde alrededor del 75% de los hoteles están afiliados a una marca (conforme datos de JLL). Según HVS, en México existe una oferta limitada en el segmento alto de hoteles frente a la demanda potencial (actualmente existen únicamente 6 marcas que podrían considerarse de ultra lujo) y existe una alta concentración en el Estado de Quintana Roo y tanto Nayarit como la Ciudad de México tienen potencial de crecimiento, como se puede evidenciar en el gráfico a continuación.

Adicionalmente, los viajeros de negocios y turistas requieren cada vez más de un servicio estandarizado y de mejor calidad y los dueños de hoteles quieren acceso a sistemas de reservaciones más robustos para incrementar la ocupación de sus hoteles.



Creemos que existen elementos adicionales que generarán un mayor potencial de crecimiento tanto del sector turístico como hotelero, por ejemplo, la estabilidad macroeconómica de México, la estructura demográfica y proximidad de México, EUA y Canadá, la competitividad del tipo de cambio, los negocios adicionales que se espera que sean generados como resultado de la reforma energética, la cultura gastronómica y el servicio, una mayor apertura en el tráfico aéreo con Estados Unidos de América, el proyecto de nuevo aeropuerto de la Ciudad de México, el incremento de la inversión extranjera directa, entre los principales. Todos estos factores podrían tener un impacto positivo en el tráfico de turistas y viajeros de negocios en el segmento alto.

Consideramos que somos capaces de aprovechar esas oportunidades gracias a la experiencia de nuestro equipo directivo, modelo de negocio diferenciado, el acceso a terrenos en ubicaciones privilegiadas a través de Actur, las relaciones con los operadores de marca de hoteles del segmento alto y a la ventaja que nos da ser la única empresa enfocada en este sector que cotiza en la BMV y por tanto que nos permite el acceso al capital institucional y a los mercados de deuda pública.

Nuestras Fortalezas

En nuestra opinión, 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:

- *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. 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.
- *Oportunidades de negocio.*- Actualmente existen atractivas oportunidades de adquisición de propiedades hoteleras en el segmento alto. A la fecha del presente Prospecto, la Emisora cuenta con una cartera potencial de alrededor de 10 oportunidades identificadas, tanto de adquisición de activos hoteleros como de desarrollo hotelero que se ha formado en los últimos 24 meses. Parte de los recursos de la Oferta podrían ser utilizados para financiar adquisiciones e incrementar la cartera de activos de la Compañía.

- *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 capturar el mayor valor posible.
- *Acceso al capital y situación financiera sana.-* 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.
- *Acceso a terrenos únicos a través de Actur.-* A través de nuestra relación con Actur, tenemos acceso a posibles adquisiciones de terrenos que presentan oportunidades interesantes de inversión con las cuales podríamos hacer crecer nuestro negocio e incrementar valor a los accionistas. Gracias al derecho de preferencia sobre los terrenos desarrollados otorgado por Actur a la Emisora, el desarrollo de hoteles por parte de RLH tendrá un significado importante para los accionistas de Actur que generará una mayor alineación de intereses con accionistas minoritarios de la Emisora. Lo anterior le da a la Emisora el acceso a terrenos desarrollados difíciles de replicar para la construcción de hoteles del segmento alto. Asimismo, RLH cuenta con una lista propia de potenciales inversiones en proyectos de desarrollo hotelero del segmento alto únicos para los desarrollos de “Mandarina” (además del Hotel O&OM) y de Xala, a través de Actur. Ver la sección “La Emisora - Patentes, licencias, marcas y otros contratos - Contratos adicionales” para una descripción detallada del contrato mediante el cual Actur le otorgó el derecho de preferencia de oferta a la Emisora.
- *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”) 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 del 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 Compañía en el mercado mexicano.
- *Amplia experiencia y reconocimiento del equipo de administración y accionistas.-* Creemos que contamos con un equipo de administración con experiencia significativa en la industria de inversión en el mercado hotelero del segmento alto. Nuestro equipo de administración tiene una experiencia combinada de más de 80 años, incluyendo más de 10 adquisiciones de activos hoteleros individuales, más de 7 desarrollos o renovaciones de hoteles, ambos por un total de más de EUA\$4,500 millones. Consideramos que el desempeño de nuestro equipo de administración y su conocimiento amplio de la industria, le dan valor agregado a nuestro negocio. Creemos que

contamos con un balance sólido y con políticas financieras disciplinadas. 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 acercamientos 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. De igual forma, está en contacto constante con potenciales inversionistas privados e institucionales en México y el extranjero.

- *Alineación de intereses.-* 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) tienen un máximo 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.

Nuestra Estrategia

Nuestras principales estrategias de negocio son las siguientes:

- *Búsqueda selectiva y enfocada de oportunidades de inversión.-* Constantemente buscamos activos privilegiados tales como el Hotel Four Seasons o el Hotel O&OM, 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 tener barreras de entrada y ventajas competitivas que esperamos que hagan más rentables y exitosos los hoteles en los que invertimos al corto, mediano y largo plazo, buscando crear un portafolio de activos en diversos segmentos y con sólidos canales de distribución. Asimismo, buscaremos hoteles de playa que estén ubicados en las mejores playas de sus respectivos destinos, lo cual los vuelve 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 buscaremos 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.
- *Enfoque en el aumento de la rentabilidad de los hoteles adquiridos.* Nuestra estrategia de adquisición 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.
- *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 mitigará los efectos de la estacionalidad de la industria y situaciones adversas tales como desastres naturales, desaceleración en el turismo internacional y desempleo

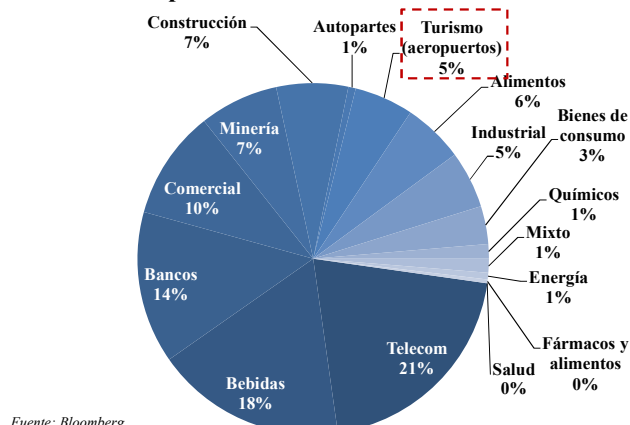
en plazas específicas. Asimismo, se buscará contar con un portafolio balanceado entre hoteles en operación y en desarrollo, lo cual lo diversificará en términos de riesgo y rendimiento para los inversionistas.

- *Adquisiciones a valuaciones atractivas.*- Creemos que la Emisora tiene la capacidad de identificar, negociar y ejecutar adquisiciones de activos hoteleros a valuaciones atractivas. Por ejemplo, la adquisición del Hotel Four Seasons en 2013. En este sentido, el Equipo de Gestión de la Emisora cuenta con experiencia acumulada de más 40 años en inversiones en bienes raíces y en adquisición de hoteles en el segmento de lujo, tanto local e internacional.
- *Crecimiento orgánico.*- 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. De acuerdo a datos de STR, el mercado hotelero del segmento alto de la Ciudad de México experimentó en 2014 uno de los mejores años de la industria hotelera. Los niveles de ADR y RevPAR tuvieron un fuerte crecimiento, situándose en EUA\$214.3 y EUA\$138.9 con crecimientos anuales de 6.2% y 5.3%, respectivamente. Esta tendencia continuó al 31 de diciembre de 2015 pues el ADR creció 7.8% respecto al 2014 y el RevPAR creció 8.4% respecto del 2014.
- *Posicionamiento con los principales operadores de marcas de hoteles del segmento alto.*- Consideramos que estas relaciones 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.

Sub-representación del sector hotelero en el segmento de turismo del IPC

Aun cuando el sector turismo representó el 8.6% del PIB de México en el año 2014, el IPC representa el 5.4% y sólo está representado por compañías de aeropuertos según datos de Bloomberg. Además, durante 2015, los aeropuertos de Grupo Aeroportuario del Pacífico, S.A.B. de C.V., Grupo Aeroportuario del Centro Norte, S.A.B. de C.V. y Grupo Aeroportuario del Sureste, S.A.B. de C.V. tuvieron un rendimiento en el precio de 64.9%, 32.4% y 30.25% respectivamente, por lo que fue el sector con mejor desempeño en la BMV en ese periodo. A la fecha del presente Prospecto, se encuentran listadas sólo 3 compañías del sector turismo en la BMV, con una capitalización de mercado agregado de menos de, aproximadamente, \$26,684 millones a febrero de 2016. Estos factores, junto con el desempeño que ha tenido el sector, muestran que el mercado de capitales cuenta con un alto potencial de crecimiento. A continuación se presenta una gráfica mostrando la participación de diverso sectores en el IPC:

Sub-representación del sector en el IPC



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.

El Crédito MetLife, entre otras obligaciones de hacer comunes para esta clase de financiamientos, establece una obligación a cargo del accionista de control indirecto de Actur (Rasa Land Investors PLC) para mantener de manera directa o indirecta, como mínimo, el 53% del capital social de Inalmex. La Emisora obtuvo una dispensa por parte de MetLife para poder reducir la participación mayoritaria indirecta de Rasa Land Investors PLC en Inalmex y así evitar incurrir en incumplimiento de los términos y condiciones del Crédito MetLife como consecuencia de la realización de la Oferta Pública. En este contexto y para cumplir las condiciones a las que se sujetó dicha dispensa, Inalmex y MetLife negociaron ciertas modificaciones al Crédito MetLife y al Fideicomiso MetLife. La principal modificación al Fideicomiso MetLife consiste en la aportación al patrimonio del Fideicomiso MetLife de los flujos de caja libres del Hotel Four Seasons, una vez pagados los gastos operativos del hotel y las contraprestaciones que por administración tiene derecho a recibir Four Seasons, en el entendido que Inalmex tendrá el derecho a recibir cualquier remanente siempre y cuando no se actualice y continúe un evento de incumplimiento bajo el Crédito MetLife. Asimismo, la principal modificación al Crédito MetLife consiste en hacer a la Emisora responsable del pago de las cantidades adeudadas en términos del mismo en caso (i) de incumplimiento de ciertas obligaciones de hacer y no hacer a cargo de Inalmex bajo el Crédito MetLife, (ii) que el patrimonio del Fideicomiso MetLife sea enajenado sin la previa autorización de MetLife, salvo por ciertas excepciones de venta permitidas, (iii) que se inicie un procedimiento de concurso mercantil (o similares) respecto de Inalmex, (iv) que el patrimonio del Fideicomiso MetLife se utilice para garantizar pasivos financieros distintos al Crédito MetLife, o (v) que el fiduciario del Fideicomiso MetLife deje de ser propietario del patrimonio de dicho fideicomiso.

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 Intermedios, 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, los Estados Financieros Internos y la Información Financiera Proforma no son elementos indicativos de nuestros resultados de operación futuros o de nuestra situación financiera futura.

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

El estado consolidado de resultados integrales de la Emisora por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Emisora) al 31 de diciembre de 2013 muestra únicamente los resultados consolidados aportados por Inalmex desde el 15 de mayo de 2013, fecha en que la Emisora adquirió acciones representativas del capital social de Inalmex. De haberse consolidado Inalmex desde el 1 de enero de 2013, el estado de resultados integrales mostraría los resultados consolidados como se muestra en la columna “cifras ajustadas no auditadas”. Esta información se presenta únicamente para mostrar la tendencia que habrían tenido los resultados de la entidad. No obstante lo anterior, el estado consolidado de resultados integrales al 31 de diciembre de 2013 pudiera no ser un indicativo de la tendencia de los resultados de la Emisora y no es comparable el estado consolidado de resultados integrales de ejercicios completos posteriores.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015, 2014 Y 2013 E INFORMACIÓN AJUSTADA NO AUDITADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

	Doce meses al 31 de diciembre de			2013 Ajustada no auditada** (en miles de Ps.)
	2015	2014	2013*	
	(en miles de Ps.)			
Ingresos por renta habitaciones	235,822	213,694	123,072	194,574
Ingresos por alimentos y bebidas	119,973	137,429	90,018	136,399
Otros ingresos hoteleros	26,979	25,313	10,461	20,218
Ingresos por servicios	382,774	376,436	223,551	351,191
Gastos administrativos y operativos recurrentes	(147,520)	(139,523)	(62,392)	(122,480)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(71,965)	(79,052)	(49,094)	(76,187)
Costos y gastos de habitaciones	(39,362)	(38,818)	(22,517)	(36,024)
Depreciación y amortización	(35,086)	(22,550)	(17,352)	(27,732)
Gastos operativos no recurrentes	(12,624)	(26,503)	(31,034)	(41,743)
Predial	(6,183)	(6,276)	(3,446)	(5,525)
Seguros	(4,938)	(5,088)	(5,290)	(6,402)
Gastos corporativos	(4,020)	-	-	-
Otros Ingresos	6,639	-	-	-
Utilidad Operación	67,715	58,626	32,426	35,098
Costo integral de Financiamiento:				
Ingresos Financieros	19,698	10,061	1,513	14,451
Intereses ganados	2,030	1,100	431	3,463
Utilidad cambiaria	17,668	8,961	1,082	10,988
Costos Financieros	(237,995)	(141,874)	(78,106)	(70,654)
Intereses pagados	(80,883)	(51,582)	(33,127)	(40,269)
Intereses y costos financieros	(54,746)	(33,056)	(21,722)	(28,864)
Costo financiero de las acciones preferentes	(26,137)	(18,526)	(11,405)	(11,405)
Pérdida cambiaria	(157,112)	(90,292)	(44,979)	(30,385)
	(218,297)	(131,813)	(76,593)	(56,203)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(150,582)	(73,187)	(44,167)	(21,105)
Provisión para impuestos a la utilidad	53,233	11,819	(6,919)	(15,421)
Utilidad (pérdida) integral neta	(97,349)	(61,368)	(51,086)	(36,526)

* Cifras que sólo consideran un periodo de siete punto cinco meses de operación del Hotel Four Seasons (adquirido el 15 de mayo de 2013).

** Corresponde a cifras ajustadas no auditadas del estado de resultados integrales considerando las operaciones del Hotel Four Seasons desde el 1 de enero de 2013, es decir, asume que tanto la adquisición de Inalmex como la constitución de la Emisora se hubiesen realizado desde el 1 de enero de 2013.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2016 Y 2015

	Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de	
	2016	2015
	(en miles de Ps.)	
Ingresos por renta habitaciones	69,687	54,091
Ingresos por alimentos y bebidas	29,024	20,627
Otros ingresos hoteleros	7,093	5,922
Ingresos por servicios	105,804	80,640
Gastos administrativos y operativos recurrentes	(39,934)	(35,940)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(18,394)	(15,093)
Costos y gastos de habitaciones	(11,552)	(10,033)
Depreciacion y amortización	(11,968)	(6,041)
Gastos operativos no recurrentes	(409)	(3,480)
Predial	(1,576)	(1,546)
Seguros	(1,282)	(1,162)
Gastos corporativos	(6,041)	(960)
Otros Ingresos	-	4,491
Utilidad Operación	14,648	10,876
Costo integral de Financiamiento:		
Ingresos Financieros	23,407	1,609
Intereses ganados	2,303	123
Utilidad cambiaria	21,104	1,486
Costos Financieros	(31,297)	(48,532)
Intereses pagados	(14,247)	(20,139)
Intereses y costos financieros	(14,247)	(14,145)
Costo financiero de las acciones preferentes	-	(5,994)
Pérdida cambiaria	(17,050)	(28,393)
	(7,890)	(46,923)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	6,758	(36,047)
Provision para impuestos a la utilidad	(1,707)	12,743
Utilidad (pérdida) integral neta	5,051	(23,304)

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CON INFORMACIÓN AUDITADA POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013, 2014 Y 2015 E INFORMACIÓN PROFORMA NO AUDITADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	Años terminados el 31 de diciembre de			
	2015 Proforma*	2015	2014 (en miles de Ps.)	2013
Activos				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	535,329	535,329	132,264	85,326
Cuentas por cobrar	42,495	42,495	35,991	23,973
Partes relacionadas	419	419	-	-
Inventarios, neto	2,856	2,856	2,418	2,165
Total de activo circulante	581,099	581,099	170,673	111,464
Inmuebles, mobiliario y equipo	1,798,252	1,492,809	1,386,573	1,359,839
Crédito mercantil	42,984	42,984	42,984	42,984
Otros activos- neto	47,934	47,934	50,554	51,330
Total de activos	2,470,269	2,164,826	1,650,784	1,565,617
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	22,866	22,866	9,657	-
Proveedores	12,239	12,239	8,897	3,798
Partes relacionadas	-	-	427	379
Participación de los trabajadores en las utilidades	414	414	475	240
Impuestos por pagar	4,695	4,695	6,548	9,215
Cuentas por pagar y gastos acumulados	46,901	46,901	36,717	34,483
Total de pasivo a corto plazo	87,115	87,115	62,721	48,115
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos bancarios a largo plazo	1,040,895	1,040,895	801,453	692,456
Impuestos diferidos	247,733	247,733	302,118	315,440
Pasivo por acciones preferentes redimibles	190,135	190,135	187,240	181,849
Beneficios a los empleados	2,564	2,564	2,413	2,288
Total de pasivo a largo plazo	1,481,327	1,481,327	1,293,224	1,192,033
Total de pasivo	1,568,442	1,568,442	1,355,945	1,240,148
Capital contable:				
Capital social	1,124,326	818,883	402,731	374,252
Otras cuentas de capital	(17,259)	(17,259)	-	-
Deficit	(205,240)	(205,240)	(107,892)	(48,783)
Total de capital contable	901,827	596,384	294,839	325,469
Total de pasivo y capital contable	2,470,269	2,164,826	1,650,784	1,565,617

* Cifras proforma no auditadas que reflejan la adquisición del Terreno OOM al 31 de diciembre de 2015. También considera la capitalización de las inversiones realizadas acumuladas para el diseño y construcción del Hotel OOM al 31 de diciembre de 2015.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2016 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 NO AUDITADA E INFORMACIÓN PROFORMA NO AUDITADA AL 31 DE MARZO DE 2016

	Periodo terminado al 31 de marzo de		Periodo terminado al 31 de diciembre
	2016*	2016	2015
		(en miles de Ps.)	
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	551,398	551,398	535,329
Cuentas por cobrar	48,929	48,929	42,495
Partes relacionadas	417	417	419
Inventarios, neto	3,186	3,186	2,856
Total de activo circulante	603,930	603,930	581,099
Inmuebles, mobiliario y equipo	1,827,097	1,512,599	1,492,809
Crédito mercantil	42,984	42,984	42,984
Otros activos- neto	47,278	47,278	47,934
Total de activos	2,521,289	2,206,791	2,164,826
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	23,093	23,093	22,866
Proveedores	5,791	5,791	12,239
Partes relacionadas	-	-	-
Participación de los trabajadores en las utilidades	430	430	414
Impuestos por pagar	3,803	3,803	4,695
Cuentas por pagar y gastos acumulados	67,508	67,508	46,901
Total de pasivo a corto plazo	100,625	100,625	87,115
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios a largo plazo	1,062,766	1,062,766	1,040,895
Impuestos diferidos	249,266	249,266	247,733
Pasivo por acciones preferentes redimibles	190,135	190,135	190,135
Beneficios a los empleados	2,564	2,564	2,564
Total de pasivo a largo plazo	1,504,731	1,504,731	1,481,327
Total de pasivo	1,605,356	1,605,356	1,568,442
Capital contable:			
Capital social	950,302	635,804	818,883
Prima en suscripción de acciones	183,079	183,079	-
Otras cuentas de capital	(17,259)	(17,259)	(17,259)
Deficit	(200,189)	(200,189)	(205,240)
Total de capital contable	915,933	601,435	596,384
Total de pasivo y capital contable	2,521,289	2,206,791	2,164,826

* Cifras proforma no auditadas que reflejan la adquisición del Terreno OOM al 31 de marzo de 2016. También considera la capitalización de las inversiones realizadas acumuladas para el diseño y construcción del Hotel OOM al 31 de marzo de 2016.

OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA CON INFORMACIÓN AJUSTADA NO AUDITADA

	Doce meses al 31 de diciembre de		2013(*)	2013 Ajustada no auditada(**) (en miles de Ps.)
	2015	2014		
	(en miles de Ps.)			
UAFIDA Recurrente ⁽¹⁾	108,786	107,679	80,812	104,573
Deuda neta ajustada ⁽²⁾ / UAFIDA Recurrente ⁽¹⁾	4.9	6.3	7.5	5.8
UAFIDA Recurrente ⁽¹⁾ /Gastos de intereses	2.0	3.3	3.7	3.6

(*) Cifras que sólo consideran un periodo de siete punto cinco meses de operación del Hotel Four Seasons (adquirido el 15 de mayo del 2013).

(**) Corresponde a cifras ajustadas no auditadas del estado de resultados integrales considerando las operaciones del Hotel Four Seasons como si la adquisición se hubiese llevado a cabo desde el 1 de enero de 2013.

(1) Definimos la UAFIDA Recurrente como utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización, ajustada por los gastos operativos no recurrentes, rubros detallados en las notas 9, 10 y 18 de los Estados Financieros Consolidados Auditados. 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 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 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. Derivado de lo anterior usted deberá considerar principalmente nuestros resultados bajo las NIIF y utilizar nuestra medición de UAFIDA Recurrente solamente como información complementaria.

A continuación se presenta el cálculo de nuestra UAFIDA Recurrente para los periodos presentados:

UAFIDA RECURRENTE POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015, 2014, 2013 Y 2013 CON INFORMACIÓN AJUSTADA NO AUDITADA

	Doce meses al 31 de diciembre de			2013 Ajustada no auditada(**) (en miles de Ps.)
	2015	2014	2013(*)	
		(en miles de Ps.)		
Utilidad de operación	67,715	58,626	32,426	35,098
Depreciacion y amortizacion	35,086	22,550	17,352	27,732
Gastos e ingresos operativos no recurrentes	5,985	26,503	31,034	41,743
UAFIDA Recurrente	108,786	107,679	80,812	104,573

(*) Cifras que sólo consideran un periodo de siete punto cinco meses de operación del Hotel Four Seasons (adquirido el 15 de mayo del 2013).

(**) Corresponde a cifras ajustadas no auditadas del estado de resultados integrales considerando las operaciones del Hotel Four Seasons como si la adquisición se hubiese llevado a cabo desde el 1 de enero de 2013.

UAFIDA RECURRENTE POR EL PERIODO DEL 1 ENERO AL 31 DE MARZO DE LOS AÑOS 2016 Y 2015

	Tres meses al 31 de marzo	
	2016	2015
	(en miles de Ps.)	
Utilidad de operación	14,648	10,876
Depreciacion y amortizacion	11,968	6,041
Gastos e ingresos no recurrentes	409	(1,011)
UAFIDA Recurrente	27,025	15,906

DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015, 2014 Y 2013

	Al 31 de diciembre de		
	2015	2014	2013
	(en miles de Ps.)		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	22,866	9,657	-
Préstamos bancarios a largo plazo	1,040,895	801,453	692,456
Deuda Total Ajustada	1,063,761	811,110	692,456
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(535,329)	(132,264)	(85,326)
Deuda Neta Ajustada	528,432	678,846	607,130

DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2016 Y 2015

	Periodo terminado al 31 de marzo de	
	2016	2015
	(en miles de Ps.)	
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	23,093	15,092
Préstamos bancarios a largo plazo	1,062,766	866,082
Deuda Total Ajustada	1,085,859	881,174
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(551,398)	(92,976)
Deuda Neta Ajustada	534,461	788,198

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 su único activo que genera ingresos es el Hotel Four Seasons y a que sus adquisiciones o desarrollos futuros, incluyendo el Terreno OOM, podría estar en el mismo sector.

El Hotel Four Seasons (y a su vez la Emisora ya que a la fecha del presente Prospecto el Hotel Four Seasons es su único activo que genera ingresos) y el Proyecto One & Only Mandarin derivado de la adquisición del Terreno OOM, 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, destino de viajes de negocios, flujo, 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;
- 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, 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, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México;

- 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;
- las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal 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 o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes Inalmex 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.

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

Contamos con derechos de propiedad y activos limitados para nuestras operaciones.

A la fecha, nuestros ingresos dependen totalmente de la operación del Hotel Four Seasons. En caso de terminación de los contratos de operación del Hotel Four Seasons o de suspensión total o parcial de las operaciones del Hotel Four Seasons 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, 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. 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.

Actualmente, nuestra estrategia de negocios, operaciones y crecimiento dependen de contratos celebrados con Four Seasons.

La operación del Hotel Four Seasons y nuestro crecimiento y planes de expansión dependen en gran medida de los contratos celebrados con Four Seasons. A pesar de ser propietarios de manera indirecta del Hotel Four Seasons, el mismo opera bajo la marca “Four Seasons”, misma que es propiedad de una empresa ajena a nosotros

con la que únicamente tenemos una relación contractual. Nuestra capacidad de prestar servicios en el Hotel Four Seasons depende, en gran medida, de nuestra capacidad para mantener los contratos celebrados con Four Seasons y del cumplimiento de Four Seasons de sus obligaciones bajo esos contratos. En caso de terminación o falta de renovación de estos contratos, nuestros resultados, situación financiera o liquidez podrían verse afectados de manera adversa y significativa. Ver la sección “La Emisora – Descripción del negocio”.

El Hotel Four Seasons y los flujos libres derivados de su operación están afectados al patrimonio del Fideicomiso MetLife.

El Hotel Four Seasons, así como los flujos libres derivados de su operación (una vez cubiertos los gastos de operación del hotel y las cantidades que Four Seasons tiene derecho a recibir como contraprestación por la administración del Hotel Four Seasons), están afectados al patrimonio del Fideicomiso MetLife para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de Inalmex derivadas del Crédito MetLife. Inalmex tiene el derecho a recibir cualquier remanente siempre y cuando no se actualice y continúe un evento de incumplimiento bajo el Crédito MetLife. En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del Crédito MetLife por parte de Inalmex y en caso de ejecución del Fideicomiso MetLife, la Emisora dejaría de ser propietaria de su único activo operativo y de los flujos derivados del mismo. Lo anterior tendría como resultado una afectación negativa y significativa en la situación financiera de la Emisora.

De conformidad con las últimas modificaciones realizadas al Crédito MetLife, la Emisora sería responsable del pago de los saldos insolutos del mismo bajo ciertos supuestos.

En términos de las últimas modificaciones realizadas al Crédito MetLife, la Emisora será responsable del pago de las cantidades adeudadas en términos del mismo en caso (i) de incumplimiento de ciertas obligaciones de hacer y no hacer a cargo de Inalmex bajo el Crédito MetLife, (ii) salvo por ciertas excepciones de venta permitidas, que el patrimonio del Fideicomiso MetLife sea enajenado sin la previa autorización de MetLife, (iii) que se inicie un procedimiento de concurso mercantil (o similares) respecto de Inalmex, (iv) que el patrimonio del Fideicomiso MetLife se utilice para garantizar pasivos financieros distintos al Crédito MetLife, o (v) que el fiduciario del Fideicomiso MetLife deje de ser propietario del patrimonio de dicho fideicomiso. Si la Emisora resulta responsable del pago de los saldos insolutos bajo el Crédito MetLife, su situación financiera podría resultar afectada de manera negativa y significativa. Ver la sección “Informe de créditos relevantes” para una descripción del Crédito MetLife.

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. 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 Compañía no pudiera ejercer la opción de compra y Vertex decidiera vender el Hotel Four Seasons y la Compañía 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 Compañía en relación con dicha venta. La empresa 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 está orientado principalmente a los viajeros nacionales e internacionales del segmento alto (ya sea que viajen a la Ciudad de México 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 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, así como nuestra liquidez, operaciones 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, 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 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 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, así como nuestras inversiones hoteleras futuras, están sujetos al cumplimiento de diversas leyes.

El Hotel Four Seasons y nuestras inversiones hoteleras futuras, está sujeto 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, 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 o adquisiciones futuras, o que no se expedirán disposiciones adicionales que puedan involucrar retrasos o costos adicionales para la operación del Hotel Four Seasons 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 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 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 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, en su caso de nuestras inversiones hoteleras futuras) está regulado por las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en la Ciudad de México, 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 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 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. 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.

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.

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.

Somos una sociedad controladora y llevamos a cabo operaciones a través de Inalmex. 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, el Crédito MetLife 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. 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 (a la fecha del presente Prospecto, el único activo que genera ingresos es el Hotel Four Seasons).

La totalidad del flujo libre derivado de la operación del Hotel Four Seasons se depositará en cuentas aperturadas por el fiduciario del Fideicomiso MetLife sobre las que nosotros no tendremos control, limitando el flujo disponible para llevar a cabo el pago de dividendos por parte de la Emisora. Lo anterior, en el entendido que

Inalmex tendrá el derecho a recibir cualquier remanente de dichas cuentas, siempre y cuando no se actualice y continúe un evento de incumplimiento bajo el Crédito MetLife. Asimismo, en caso de que ocurra y continúe un incumplimiento conforme al Crédito MetLife, en ese tiempo la totalidad del flujo operativo libre del Hotel Four Seasons sería utilizado como fuente de pago del Crédito MetLife. Adicionalmente, la recepción de ingresos por parte de la Emisora depende de que Inalmex distribuya los flujos operativos que reciba.

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 nuestras operaciones, situación financiera y liquidez.

El gasto por impuesto predial del Hotel Four Seasons 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. Este impuesto predial podría aumentar como resultado de los cambios decretados por autoridades de la Ciudad de México, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación del Hotel Four Seasons 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 del Hotel Four Seasons o de nuestras demás inversiones hoteleras podría dañar la reputación de la Emisora, del Hotel Four Seasons 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. El contrato estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2032. Four Seasons podrá renovar el contrato por plazos adicionales de 20 años cada uno hasta el 31 de diciembre de 2092. 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.

El Hotel Four Seasons cuenta 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 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. En 2015, el monto total de los gastos relacionados con las operaciones con partes relacionadas fue de \$4,406,144.

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 hubiéramos obtenido en una operación celebrada en condiciones de mercado con una parte no relacionada. Tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias y afiliadas en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable. La celebración de esta clase de operaciones puede causar que se originen conflictos de interés. No podemos asegurar que cualquier conflicto de intereses potencial que pueda surgir a causa de operaciones con partes relacionadas será resuelto en forma más ventajosa para la Emisora y para los accionistas o que las actividades que en el futuro lleven a cabo nuestras afiliadas coincidan con los intereses de nuestros accionistas. En caso de que dichos conflictos sean resueltos en forma menos ventajosa para la Emisora, podrían afectar en forma adversa y significativa nuestras actividades, situación financiera, liquidez, resultados de operación y por ende la inversión en nuestras Acciones. Ver “Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés”.

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, contables 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 recibir un dictamen de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de información financiera periódica, 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.

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

- podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;

- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;
- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión, particularmente en los mercados en los que no operamos actualmente;
- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras o remodelaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumir;
- el proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestros directores del resto de las operaciones de nuestro negocio; y
- 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.

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 Comisión Federal de Competencia Económica (“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.

Debido a que nuestras operaciones comenzaron el 28 de febrero de 2013, nuestra información financiera anual no es totalmente comparable.

Debido a que nos constituimos el 28 de febrero de 2013, nuestra información financiera por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2013 incluida en este Prospecto, no corresponde a un ejercicio completo de operaciones y por lo tanto no es comparable con nuestra información financiera de ejercicios subsecuentes y podría no ser indicativa de nuestro desempeño financiero en el futuro.

Ver la Sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”.

Riesgos relacionados con el desarrollo del Hotel O&OM y otros proyectos de desarrollo

El retorno de la inversión futura del Hotel O&OM y de los inmuebles que podamos desarrollar en un futuro puede ser menor a lo anticipado.

Inicialmente planeamos desarrollar el Hotel O&OM. 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:

- el ADR y la ocupación del hotel 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 del hotel desarrollado 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; y
- nuestros competidores pueden desarrollar o adquirir inmuebles que compitan con nuestros inmuebles.

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 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 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. El terreno sobre el cual se pretende construir el Hotel O&OM cuenta 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 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.

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). 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).

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. 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 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 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 u otros proyectos de desarrollo y disminuir la demanda de nuestros inmuebles en las áreas afectadas, incluyendo la demanda del Hotel Four Seasons.

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.

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.

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 1.39% en 2013 y la inflación fue del 3.97% en ese año, creció 2.14% en 2014 y la inflación fue del 4.08% en ese año y creció 2.5% en 2015 y la inflación fue de 2.13% en ese año, mientras que, según datos de Bloomberg, la depreciación del Peso frente el Dólar fue de 1.43%, 13.15% y 16.65%, 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 pudiera 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. 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 TLC. Nuestras operaciones dependen de los mercados de los productos que transportamos en México y Estados Unidos, de la posición de México y Estados Unidos en estos mercados y de tarifas y barreras de entrada para el comercio. 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. Los resultados de las elecciones presidenciales de los Estados Unidos de América en 2016 podrían 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.

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 a 28 días fue de 3.77%, 3.04% y 2.98% para los años 2013, 2014 y 2015, según Banco de México. El promedio anual de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a 28 días fue de 4.25%, 3.50% y 3.33% para los años 2013, 2014, 2015, respectivamente, según Banco de México. Durante este periodo, el Banco de México redujo su tasa de interés de referencia a 3.0% el 6 de junio de 2014 y se mantuvo en ese nivel hasta el 17 de diciembre de 2015, cuando incrementó en 25 puntos base su tasa de interés de referencia a un nivel de 3.25%. Adicionalmente, el Banco de México realizó otro incremento en su tasa de interés de referencia el 17 de febrero de 2016 en 50 puntos base a un nivel de 3.75%. Es posible que el Banco de México continúe su política monetaria en este sentido en el mediano plazo. En virtud de lo anterior, si incurrimos en deuda en Pesos durante ese plazo, estaríamos contratando deuda a tasas más altas.

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, 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.

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 diluvito 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 92,028,851 que es el número de acciones 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 \$15.45 por acción, prevemos que el valor de las acciones adquiridas por los inversionistas a través de la Oferta Pública sufrirá una dilución inmediata de \$2.97 por acción, 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, de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, menos un miembro, 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, sus filiales, o competidores de los operadores de los hoteles que sean propiedad, directa o indirecta de la Emisora, por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, menos un miembro.

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 ejerciendo poder de mando 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 38.85%, sin contar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación; considerando el precio de colocación de la Oferta Pública, equivalente a \$15.45 por acción, considerando que Actur invirtió \$90,050,989.35 en efectivo como parte de la Oferta Pública y considerando el monto de la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto, de \$1,274,696,070.00 (sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación), los cuales incluyen los \$560,338,857, de nuestras acciones ordinarias. Derivado de lo anterior, Actur continuará ejerciendo poder de mando (según dicho término se define en la LMV) 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, la Emisora se ha obligado a, y ha convenido en hacer que Actur (accionista principal de la Emisora), así como los funcionarios de Actur y la Emisora que sean propietarios o adquieran acciones de RLH a título personal (en este caso, únicamente, los miembros del Comité Ejecutivo), así como ciertos accionistas actuales de la Emisora (únicamente, el anteriormente mencionado Actur, María Elena Arizpe Narro e Inversiones Turísticas de México, S.L.), se obliguen a: (i) durante el periodo comprendido entre la fecha de dicho contrato y la fecha que ocurra 12 meses después, no ofrecer, vender, obligarse a vender, dar en prenda, otorgar cualquier opción de compra, realizar cualquier venta en corto o de cualquier otra manera transmitir o disponer de, cualesquiera acciones representativas del capital social de la Emisora (incluyendo las Acciones una vez llevada a cabo la Oferta Pública), u opciones o títulos opcionales (warrants) para comprar acciones, o cualesquiera valores que sean sustancialmente similares a, o convertibles en, o intercambiables por, o que representen nuestras 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 disponer, o de celebrar cualquier operación, swap, hedge u operaciones similares respecto de acciones, precisamente sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores (excepto por la colocación de las Acciones que son objeto de la Oferta Pública), y (ii) no llevar a cabo (y, en su caso, hacer que sus subsidiarias no lleven a cabo), directa o indirectamente, cualquier acto destinado o que constituya o que razonablemente pueda constituir o dar como resultado, la estabilización o manipulación del precio de cualquier valor emitido por RLH (incluyendo las Acciones).

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.

Otros valores

Las acciones representativas del capital social de la Emisora se encuentran inscritas en el RNV y listadas en la BMV. Asimismo, una vez completada la Oferta Pública a que hace referencia este Prospecto, las Acciones materia de la misma se encontrarán inscritas en el RNV y estarán 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. Una vez completada la Oferta Pública a que hace referencia este Prospecto y una vez adoptada la modalidad de sociedad anónima bursátil, los principales reportes que tendremos 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 75% 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 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.cnbv.gob.mx y de la Emisora: www.rlhproperties.mx.

Copias de este Prospecto 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.cnbv.gob.mx, www.bmv.com.mx y www.rlhproperties.mx.

LA OFERTA

Características de los valores

A continuación se señalan las características de la Oferta Pública a que hace referencia este Prospecto. 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 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:	\$15.45 por Acción.
La Oferta Pública:	La Oferta Pública se realizó a través de la BMV.
Monto de la Oferta Pública:	\$1,274'696,070.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación y \$1,338'430,888.95 considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
Número de Acciones ofrecidas en la Oferta Pública:	82,504,600 Acciones, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y 86'629,831 Acciones considerando las acciones materia de la Opción de Sobreasignación.
Porcentaje del capital social de la Emisora que representarán las Acciones efectivamente suscritas y pagadas después de la Oferta Pública:	Las Acciones materia de la Oferta Pública representan el 47.27% de la totalidad de las acciones efectivamente pagadas y representativas del capital social de la Emisora después de la Oferta Pública, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación y 48.49% considerando el ejercicio completo 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:	11 de julio de 2016.
Fecha de la Oferta Pública:	12 de julio de 2016.
Fecha de cierre de libro:	12 de julio de 2016.
Fecha de publicación del aviso de colocación:	13 de julio de 2016.
Fecha de registro en la	13 de julio de 2016.

BMV:	
Fecha de liquidación en la BMV:	18 de julio de 2016.
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, nuestro capital social suscrito y pagado ascendía a la cantidad de \$828,259,659.00, representado por 92,028,851 acciones, todas ellas representativas del capital social fijo de la Emisora (considerando la suscripción de acciones por parte de Actur derivadas de la cesión de la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa). De acuerdo al monto suscrito y pagado en la Oferta Pública, considerando el aumento de capital aprobado en la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora de fecha 27 de junio de 2016, el capital social suscrito y pagado de la Emisora estará representado por 174,533,451 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 178,658,682 Acciones considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación (siendo que en la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora de fecha 27 de junio de 2016 antes citada se aprobó un aumento de capital social para que el mismo estuviera representado por 259’504,579 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, representativas de la parte fija del capital social de RLH).
Opción de Sobreasignación y operaciones de estabilización:	La Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores la Opción de Sobreasignación para colocar 4,125,231 Acciones adicionales con el fin de cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere. Las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación representan aproximadamente el 5% del monto total de las Acciones ofrecidas en la Oferta Pública. La Opción de Sobreasignación estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de cierre de libro. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer la Opción de Sobreasignación a un precio igual al precio de colocación y por una sola vez, total o parcialmente, en forma independiente pero coordinada y en los términos descritos en la Sección “Plan de distribución” de este Prospecto. Los Intermediarios Colocadores podrán, pero no estarán obligados, a realizar operaciones de estabilización con el propósito de prevenir o retardar la disminución del precio de las Acciones en relación con la Oferta Pública conforme a la legislación aplicable. De iniciar operaciones de estabilización, podrán interrumpirlas en cualquier momento.
Recursos netos de la Oferta Pública que recibirá la Emisora:	La Emisora estima obtener \$1,217,504,751 por concepto de recursos netos de la Oferta Pública, sin considerar la Opción de Sobreasignación y \$1,279,415,993 por concepto de recursos netos de la Oferta Pública considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación. La Emisora pretende utilizar los recursos netos de la Oferta Pública para (i) el desarrollo y construcción del Hotel O&OM; (ii) inversiones potenciales relacionadas con el Hotel Four Seasons; (iii) financiar la adquisición de las acciones preferentes representativas del capital social de Inalmex propiedad de Vertex a ocurrir, a más tardar, el 15 de mayo de 2017 en los términos establecidos en nuestros acuerdos con Vertex; (iv) inversiones que cumplan con los criterios de inversión de la Emisora, incluyendo inversiones en hoteles

	en operación y proyectos hoteleros a ser construidos; y (v) otros usos corporativos generales. Ver 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><td>(Antes/Después de la Oferta Pública):</td><td>Antes</td><td>Después</td></tr><tr><td>Múltiplos de la Emisora¹</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Precio/utilidad (pérdida)</td><td>-12.3x</td><td>-23.3x</td></tr><tr><td>Precio/valor en libros</td><td>2.4x</td><td>1.5x</td></tr><tr><td>Valor de la Emisora/UAFIDA Recurrente</td><td>20.6x</td><td>21.2x</td></tr><tr><td>Múltiplos del sector²</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Precio/utilidad (pérdida)</td><td>-53.0x</td><td></td></tr><tr><td>Precio/valor en libros</td><td>5.4x</td><td></td></tr><tr><td>Valor de la Emisora/UAFIDA Recurrente</td><td>17.5x</td><td></td></tr><tr><td>Múltiplos del mercado³</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Precio/utilidad (pérdida)</td><td>27.8x</td><td></td></tr><tr><td>Precio/valor en libros</td><td>3.0x</td><td></td></tr><tr><td>Valor de la Emisora/UAFIDA Recurrente</td><td>12.1x</td><td></td></tr></table> 1. Los múltiplos anteriores consideran el Precio de Colocación equivalente a \$15.45, sin considerar la Opción de Sobreasignación. 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 primer trimestre de 2016. 3. Los múltiplos de mercado están calculados como la mediana de las empresas que componen el Índice de Precios y Cotizaciones al primer trimestre de 2016.	(Antes/Después de la Oferta Pública):	Antes	Después	Múltiplos de la Emisora¹			Precio/utilidad (pérdida)	-12.3x	-23.3x	Precio/valor en libros	2.4x	1.5x	Valor de la Emisora/UAFIDA Recurrente	20.6x	21.2x	Múltiplos del sector²			Precio/utilidad (pérdida)	-53.0x		Precio/valor en libros	5.4x		Valor de la Emisora/UAFIDA Recurrente	17.5x		Múltiplos del mercado³			Precio/utilidad (pérdida)	27.8x		Precio/valor en libros	3.0x		Valor de la Emisora/UAFIDA Recurrente	12.1x	
(Antes/Después de la Oferta Pública):	Antes	Después																																						
Múltiplos de la Emisora¹																																								
Precio/utilidad (pérdida)	-12.3x	-23.3x																																						
Precio/valor en libros	2.4x	1.5x																																						
Valor de la Emisora/UAFIDA Recurrente	20.6x	21.2x																																						
Múltiplos del sector²																																								
Precio/utilidad (pérdida)	-53.0x																																							
Precio/valor en libros	5.4x																																							
Valor de la Emisora/UAFIDA Recurrente	17.5x																																							
Múltiplos del mercado³																																								
Precio/utilidad (pérdida)	27.8x																																							
Precio/valor en libros	3.0x																																							
Valor de la Emisora/UAFIDA Recurrente	12.1x																																							
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:	Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.																																							
Ciertas restricciones de venta:	De acuerdo con el contrato de colocación celebrado en relación con la Oferta Pública, la Emisora se ha obligado a, y ha convenido en hacer que Actur (accionista principal de la Emisora), así como los funcionarios de Actur y la																																							

	Emisora que sean propietarios o adquieran acciones de RLH a título personal (en este caso, únicamente, los miembros del Comité Ejecutivo), así como ciertos accionistas actuales de la Emisora (únicamente, el anteriormente mencionado Actur, María Elena Arizpe Narro e Inversiones Turísticas de México, S.L.), se obliguen a: (i) durante el periodo comprendido entre la fecha de dicho contrato y la fecha que ocurra 12 meses después, no ofrecer, vender, obligarse a vender, dar en prenda, otorgar cualquier opción de compra, realizar cualquier venta en corto o de cualquier otra manera transmitir o disponer de, cualesquiera acciones representativas del capital social de la Emisora (incluyendo las Acciones una vez llevada a cabo la Oferta Pública), u opciones o títulos opcionales (warrants) para comprar acciones, o cualesquiera valores que sean sustancialmente similares a, o convertibles en, o intercambiables por, o que representen nuestras 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 disponer, o de celebrar cualquier operación, swap, hedge u operaciones similares respecto de acciones, precisamente sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores (excepto por la colocación de las Acciones que son objeto de la Oferta Pública), y (ii) no llevar a cabo (y, en su caso, hacer que sus subsidiarias no lleven a cabo), directa o indirectamente, cualquier acto destinado o que constituya o que razonablemente pueda constituir o dar como resultado, la estabilización o manipulación del precio de cualquier valor emitido por RLH (incluyendo las Acciones). 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.
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, dé como resultado un número igual o mayor a 10% del capital social de la Emisora o cualquier múltiplo de 10%, requiere el acuerdo favorable de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad,

	menos un miembro. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de la Compañía, sus filiales, o competidores de los operadores de los hoteles que sean propiedad, directa o indirecta, de la Emisora, que resulte en una tenencia accionaria por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, menos un miembro. 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, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración. 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 27 de junio de 2016. 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 adopción de la modalidad de “sociedad anónima bursátil” y la consecuente reforma de estatutos sociales.
Legislación aplicable:	Las leyes de México.
Actualización de inscripción y canje:	Mediante oficio número 153/105761/2016 de fecha de fecha 11 de julio de 2016, la Emisora obtuvo de la CNBV autorización para la actualización de la inscripción de las acciones representativas de su capital social para que puedan ser adquiridas por cualquier clase de inversionista y para reflejar el aumento de capital aprobado en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la

	Emisora de fecha 27 de junio de 2016. 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 el 18 de agosto de 2016.

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 \$1,217,504,751, sin considerar la Opción de Sobreasignación y \$1,279,415,993 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 (i) el desarrollo y construcción del Hotel O&OM; (ii) inversiones potenciales relacionadas con el Hotel Four Seasons; (iii) financiar la adquisición de las acciones preferentes representativas del capital social de Inalmex propiedad de Vertex que se encuentran aportadas al patrimonio del Fideicomiso MetLife, a ocurrir a partir del 15 de mayo de 2017 en los términos establecidos en nuestros acuerdos con Vertex; (iv) inversiones que cumplan con los criterios de inversión de la Emisora, incluyendo inversiones en hoteles en operación y proyectos hoteleros a ser construidos; y (v) otros usos corporativos generales.

Plan de distribución

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, RLH celebrará con los Intermediarios Colocadores un contrato de colocación para la colocación, mediante la Oferta Pública, conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, de 82,504,600 Acciones y de 4,125,231 Acciones, éstas últimas resultantes de la Opción de Sobreasignación.

Los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de sindicación con otros intermediarios que participen en la colocación de las Acciones (los “Subcolocadores”). La siguiente tabla muestra el número de Acciones (sin incluir las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) distribuidas por cada uno de los Intermediarios Colocadores y los Subcolocadores en la Oferta:

<u>Intermediarios Colocadores</u>	<u>No. de Acciones</u>	<u>%</u>
Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	46,278,315	53.42%
BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	-	0%
Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	40,351,516	46.58%

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores contempla distribuir las Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) entre inversionistas personas físicas o morales, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta Pública, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano. Además, los Intermediarios Colocadores tienen la intención de distribuir las Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por instituciones de seguros, instituciones de fianzas, fondos de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado, puedan invertir en las Acciones. Los inversionistas extranjeros podrán participar en la Oferta Pública cuando la legislación aplicable así lo permita; en el entendido que, las Acciones no se registrarán o inscribirán con autoridad alguna en el extranjero.

La Oferta Pública se podría promover a través de reuniones denominadas “encuentros bursátiles” que se realizarán en algunas de las principales ciudades de México, Chile, Perú y Colombia. Los “encuentros bursátiles” se celebran 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 participan en la Oferta Pública. La Oferta Pública también se promueve a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas en forma individual.

Los Intermediarios Colocadores y algunas de sus afiliadas en México y en el extranjero mantienen y continuarán manteniendo relaciones de negocios con RLH y sus afiliadas, y periódicamente prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado a RLH y sus afiliadas (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediarios colocadores respecto de la Oferta Pública). 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 Emisora y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que ciertas personas morales mexicanas así como ciertas personas físicas en lo individual o en grupo podrían presentar, cada una de ellas, órdenes de compra de Acciones en la Oferta Pública, por un monto que, en lo individual, podría ser mayor al 5% de la Oferta los cuales podrán ser o no Personas Relacionadas (según el término se define en la LMV) o alguno de los principales accionistas, ejecutivos o miembros del Consejo de Administración de RLH, salvo por el accionista actual Actur. Ni el Emisor ni los Intermediarios Colocadores otorgarán preferencia alguna en la Oferta Pública a las citadas personas, sino los considerarán como cualquier otro participante en la Oferta, por lo que cualquier persona que desee invertir en los valores, tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. El Emisor y los Intermediarios Colocadores no pueden asegurar que dichas personas participarán en la Oferta Pública, de participar, si recibirán el monto total de la postura presentada o si su participación tendrá algún impacto en el precio de las Acciones en la Oferta Pública. En caso de que se lleven a cabo dichas adquisiciones y la Emisora o los Intermediarios Colocadores tengan conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de

la Oferta Pública a través del formato para revelar el número de adquirentes en la oferta y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto por la Circular Única de Emisoras.

Con efectos a la fecha de la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto, Actur suscribió un aumento de capital social en la Emisora que pagó mediante la aportación en especie a la Emisora de la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa, misma que fue transmitida a favor de Actur. Asimismo, Actur participará en la Oferta Pública mediante la adquisición de 5,828,543 Acciones, equivalentes a, aproximadamente \$90,050,989.35 en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas.

Durante el periodo de promoción, los Intermediarios Colocadores y los Subcolocadores promoverán la Oferta Pública entre los inversionistas antes citados. Los Intermediarios Colocadores recibirán posturas de compra de Acciones por parte de sus clientes y de los demás Subcolocadores a partir de las 8:00 hrs. y hasta las 15:00 hrs., hora de la Ciudad de México, del día de la fecha de determinación del Precio de Colocación de las Acciones. La fecha de determinación del Precio de Colocación de las Acciones será el día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV. El Precio de Colocación se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de oferta pública que los Intermediarios Colocadores ingresen al sistema de Emisnet de la BMV el día hábil anterior a la Fecha de Registro.

Se recomienda a los inversionistas interesados en adquirir Acciones, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidan presentar sus órdenes de compra respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes de su clientela. El día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV y una vez que se haya determinado la demanda y la asignación de las Acciones objeto de la Oferta, los Intermediarios Colocadores celebrarán un contrato de colocación de Acciones con RLH. A su vez, los Intermediarios Colocadores, podrán celebrar contratos de sindicación con los Subcolocadores.

El día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV, los Intermediarios Colocadores asignarán las Acciones objeto de la Oferta Pública al precio de oferta a sus clientes y a los Subcolocadores, tomando en consideración lo siguiente: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta Pública, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de las Acciones objeto de la Oferta Pública, y (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de Acciones y precios máximos respecto de las Acciones que los clientes propios o los Subcolocadores presenten a los Intermediarios Colocadores. Los Intermediarios Colocadores tienen la intención de dar preferencia en la asignación de las Acciones a aquellos clientes y Subcolocadores que hayan ofrecido los precios más altos por Acción. No obstante lo anterior, los criterios de asignación podrán variar una vez que se conozca la demanda total de las Acciones objeto de la Oferta Pública y los precios a los que tal demanda se genere. Todas las Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) se colocarán al mismo precio entre todos los participantes. Las posturas serán concentradas por Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y las operaciones de registro de las Acciones serán realizadas por Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

El contrato de colocación suscrito por el Emisor y los Intermediarios Colocadores establece que la eficacia de dicho contrato está sujeta al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en que se hayan obtenido todas las autorizaciones necesarias en relación con la Oferta Pública y las mismas estén en vigor.

El contrato de colocación suscrito por RLH y los Intermediarios Colocadores establece que, de cumplirse en cualquier momento antes de la fecha de liquidación de las Acciones o de la fecha de liquidación de las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, según sea el caso, cualesquiera de las condiciones resolutorias que se indican a continuación, los Intermediarios Colocadores tendrán el derecho de resolver sus obligaciones (y, en consecuencia, las obligaciones de la Compañía) conforme al contrato de colocación, sin ninguna responsabilidad para cada uno de los Intermediarios Colocadores, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

(1) (A) que la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados hubieren sufrido una pérdida o interferencia adversa 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 éste se hubiere revelado en este Prospecto, o (B) que a partir de la fecha de este Prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio en el capital social o deuda de largo plazo de la Emisora o de cualquiera de sus subsidiarias, o cualquier cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de los negocios,

administración, posición financiera, capital social o resultados de operación de la Emisora o de sus subsidiarias, excepto si éstos se hubieren revelado en este Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (A) o (B) anteriores, a juicio razonable de cualquiera de los Intermediarios Colocadores, sea adverso y significativo, y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta Pública, en los términos y condiciones contemplados en este Prospecto o en el contrato de colocación;

(2) que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (A) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la BMV, (B) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por la Emisora en la BMV, (C) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la Ciudad de México por una autoridad competente, o la 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 la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaria en México u otros países relevantes para la Oferta Pública, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (D) o (E) anteriores, en opinión de los Intermediarios Colocadores, no permitieren o no hicieren recomendable, proceder con la Oferta Pública o de conformidad con los términos y condiciones descritos en este Prospecto;

(3) 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;

(4) si cualquiera de los Intermediarios Colocadores no pudiere colocar las Acciones como consecuencia del cumplimiento de lo dispuesto por la legislación aplicable o por orden de una autoridad competente;

(5) si no se deposita el título representativo de las Acciones en Indeval en los plazos requeridos para emitir y liquidar la Oferta Pública; y

(6) en caso de concurso mercantil, quiebra o cualquier otro evento similar que afecte a la Emisora o a cualesquiera de sus subsidiarias relevantes.

Los Intermediarios Colocadores podrán renunciar a cualquiera de las condiciones descritas anteriormente.

La Compañía ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción para colocar 4,125,231 Acciones adicionales, las cuales representan, en conjunto, el 5% del monto total de las Acciones ofrecidas en la Oferta Pública, para cubrir las asignaciones en exceso, si las hubiere. La Opción de Sobreasignación se ejercerá en los términos descritos más adelante a un precio igual al Precio de Colocación, por Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, para beneficio de los Intermediarios Colocadores.

En la Fecha de la Oferta, los Intermediarios Colocadores colocarán la totalidad de las Acciones, mismas que serán liquidadas a la Emisora por Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte (i) el 18 de julio de 2016, respecto de las Acciones inicialmente colocadas, y (ii) respecto de las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación, en su caso, a más tardar dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la conclusión del período de estabilización. En la fecha de liquidación de las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación, Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, entregará a la Emisora (i) los montos en efectivo que mantenga como resultado de la colocación de las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación y que no hubieren sido utilizados respecto de operaciones de estabilización en la cuenta que la Emisora le notifique por escrito a Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte; y, en su caso, (ii) las Acciones que Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte hubiere readquirido como resultado de la realización de operaciones de estabilización, conforme a lo descrito más adelante.

Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo extraordinario de órdenes de venta de Acciones que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta Pública, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de las Acciones, los Intermediarios Colocadores a través de Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, podrán, pero no estarán obligados, a llevar a cabo operaciones de estabilización en la BMV, mediante posturas de compra durante el periodo de 30 días naturales siguientes a la Fecha de la Oferta, conforme a la legislación aplicable.

De iniciar operaciones de estabilización, los Intermediarios Colocadores podrán interrumpirlas en cualquier momento.

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, actuará como agente para todo lo relacionado con la Opción de Sobreasignación y las operaciones de estabilización. La Opción de Sobreasignación será cubierta con acciones emitidas directamente por la Emisora mediante asamblea general ordinaria y extraordinaria y de fecha 27 de junio de 2016. De acuerdo a lo anterior y una vez que se ejerza o no la Opción de Sobreasignación, Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte lo hará del conocimiento del mercado mediante un comunicado “evento relevante”, a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (EMISNET) de la BMV.

De acuerdo con el contrato de colocación celebrado en relación con la Oferta Pública, la Emisora se ha obligado a, y ha convenido en hacer que Actur (accionista principal de la Emisora), así como los funcionarios de Actur y la Emisora que sean propietarios o adquieran acciones de RLH a título personal (en este caso, únicamente, los miembros del Comité Ejecutivo), así como ciertos accionistas actuales de la Emisora (únicamente, el anteriormente mencionado Actur, María Elena Arizpe Narro e Inversiones Turísticas de México, S.L.), se obliguen a: (i) durante el periodo comprendido entre la fecha de dicho contrato y la fecha que ocurra 12 meses después, no ofrecer, vender, obligarse a vender, dar en prenda, otorgar cualquier opción de compra, realizar cualquier venta en corto o de cualquier otra manera transmitir o disponer de, cualesquiera acciones representativas del capital social de la Emisora (incluyendo las Acciones una vez llevada a cabo la Oferta Pública), u opciones o títulos opcionales (warrants) para comprar acciones, o cualesquiera valores que sean sustancialmente similares a, o convertibles en, o intercambiables por, o que representen nuestras 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 disponer, o de celebrar cualquier operación, swap, hedge u operaciones similares respecto de acciones, precisamente sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores (excepto por la colocación de las Acciones que son objeto de la Oferta Pública), y (ii) no llevar a cabo (y, en su caso, hacer que sus subsidiarias no lleven a cabo), directa o indirectamente, cualquier acto destinado o que constituya o que razonablemente pueda constituir o dar como resultado, la estabilización o manipulación del precio de cualquier valor emitido por RLH (incluyendo las Acciones).

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 \$1,217,504,751, 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 \$57,191,319.12, sin considerar la opción de sobreasignación y de \$59,014,895.78 considerando el ejercicio completo de la opción de sobreasignación, más 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 **	\$20,208.17	\$20,208.17
Derechos de inscripción en el RNV **	\$211,082.93	\$211,082.93
Descuentos y comisiones por Intermediación y Colocación – Total *	\$38,295,100.39	\$36,471,523.74
• Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.:	\$21,128,331.25	\$20,122,219.99
• Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte:	\$10,564,165.63	\$10,061,110.00
• BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.:	\$6,602,603.52	\$6,288,193.75
Honorarios de Asesores Legales – Total: *		
• Galicia Abogados, S.C., nuestros asesores legales:	\$2,900,000.00	\$2,900,000.00
• Greenberg Traurig, S.C., asesores legales de los Intermediarios Colocadores:	\$1,740,000.00	\$1,740,000.00
Audidores Externos *	\$1,682,000.00	\$1,682,000.00
Gastos notariales y avalúos *	\$2,226,051.60	\$2,226,051.60
Gastos de promoción y encuentros bursátiles *	\$454,865.02	\$454,865.02
Gastos legales por modificación Crédito MetLife*	\$11,465,353.67	\$11,465,353.67
Total:	\$57,191,319.12	\$59,014,895.78

* Incluye IVA

** No incluye IVA

Estructura de capital después de la Oferta

La siguiente tabla muestra nuestra estructura de capital al 31 de diciembre de 2015 sobre bases (i) históricas y (ii) ajustadas para reflejar los efectos de la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto a un Precio de Colocación por Acción de \$15.45, 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 marzo de 2016			
	Actual		Ajustada (incluyendo el ejercicio de la Opción de Sobreasignación)	
	(miles de Pesos)	(miles de Dólares)	(miles de Pesos)	(miles de Dólares)
Deuda a corto plazo:				
Deuda Bancaria	23,093	1,340	23,093	1,262
Otros Pasivos de Corto Plazo	77,532	4,498	77,532	4,237
Deuda a largo plazo				
Deuda Bancaria	1,062,766	61,656	1,062,766	58,073
Otras obligaciones a largo plazo				
Pasivo por Acciones Preferentes Redimibles	190,135	11,031	190,135	10,390
Otros Pasivos de Largo Plazo	251,830	14,610	251,830	13,761
Deuda Total	1,605,356	93,134	1,605,356	87,721
Capital Contable:				
Capital social	635,804	36,886	1,607,928	87,862
Prima en suscripción de acciones	183,079	10,621	879,768	48,073
Otras Cuentas de Capital Social	-17,259	1,001	70,992	3,879
Déficit	200,189	11,614	200,189	10,939
Capital Contable Total	601,435	34,892	2,216,516	121,117
Total de capitalización (total de deuda y capital)	2,206,791	128,026	3,821,872	208,839

Nombres de las personas con participación relevante en la Oferta

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

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

BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

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

Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores

Greenberg Traurig, S.C.

Auditor Externo

PricewaterhouseCoopers, S.C.

Asesor y Estructurador de la Oferta

Evercore Partners México, S. de R.L.

Valuadores

Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

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.

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

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 periodo terminado el 31 de diciembre de 2015. 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 y después de darle un efecto a la adquisición del Terreno OOM y a la aportación de la cuenta por cobrar de Actur respecto de la venta del Terreno OOM, nuestro capital social estará representado por 174,533,451 acciones sin considerar la Opción de Sobreasignación y por 178,658,682 considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.

El valor ajustado proforma en libros por acción es de \$8.17 considerando la aportación de la cuenta por cobrar respecto de la venta del Terreno OOM por un importe de \$330,382,391. El valor ajustado proforma contable por acción de RLH representa el valor contable de los activos tangibles netos totales menos los pasivos totales, dividido por el número de acciones suscritas y en circulación a la fecha del cálculo en una base. Este valor ajustado en libros por acción de RLH al 31 de marzo de 2016, tomando en cuenta la Oferta Pública se incrementaría a \$12.13 por acción, sin considerar la Opción de Sobreasignación y a \$12.20 considerando la Opción de Sobreasignación. Lo anterior:

- después de haber dado efecto a la venta de 82,504,600 Acciones, sin considerar la Opción de Sobreasignación y de 86'629,831 acciones considerando la Opción de Sobreasignación al Precio de Colocación de \$15.45 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 \$2.98 en el valor en libros por acción y una dilución teórica inmediata de \$3.32 en el valor en libros por acción para los nuevos inversionistas que adquieran al Precio de Colocación de \$15.45 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 82,504,600 Acciones como parte de la Oferta Pública (sin considerar la Opción de Sobreasignación):

	Por acción
Precio de Colocación por	
Acción.....	\$15.45
Valor tangible neto en libros antes de la Oferta Pública	\$9.14
Aumento en el valor tangible neto en libros atribuible a la venta de las Acciones	\$2.98
Valor tangible neto en libros después de la Oferta Pública	\$12.13
Dilución en valor tangible neto en libros	\$3.32
Efecto dilutivo sobre el capital social de RLH después de la Oferta Pública (porcentaje) ...	21.52%

Para el periodo concluido el 31 de diciembre de 2015, la pérdida neta por acción de RLH Properties fue de \$1.38 por acción. Dando efecto a una oferta de 82,504,600 acciones efectivamente suscritas y pagadas, nuestra pérdida neta por acción hubiera sido de \$0.56 para el periodo concluido el 31 de diciembre de 2015. Esto representa una reducción de aproximadamente 59.52% en nuestra pérdida neta por acción.

Inmediatamente después de la Oferta Pública, habrán 174,533,451 acciones representativas del capital social de RLH en circulación, sin considerar la Opción de Sobreasignación y 178,658,682 considerando la Opción de Sobreasignación (asumiendo la totalidad de la colocación de la Oferta Pública considerando y sin considerar la Opción de Sobreasignación).

Una vez que se consume la Oferta Pública, podríamos elegir vender acciones adicionales representativas de nuestro capital social o suscribir deuda convertible en acciones con base en las condiciones de mercado u otras consideraciones estratégicas a pesar de considerar que contamos con suficientes fondos para cubrir nuestros planes operativos presentes o futuros. Los inversionistas podrían sufrir efectos dilutivos en caso de que en el futuro emitamos nuevas acciones o capital o que contratemos deuda convertible en acciones.

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, ciertos directivos y consejeros de la Emisora participan en el capital social de Rasa Land Investors, PLC, accionista indirecta de la Emisora, por lo que tienen una participación indirecta en la Emisora de 4.5%. En caso de liquidarse la Oferta Pública, la participación indirecta antes mencionada sería, aproximadamente del 2.87% considerando una colocación de \$1,274,696,070.00.

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.

Con efectos a la fecha de consumación de la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto, Actur (i) suscribió un aumento de capital social en la Emisora que pagó mediante la aportación de la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa que fue transmitida a favor de Actur, y (ii) participará en la Oferta Pública mediante la adquisición de 5,828,543 Acciones, equivalentes a, aproximadamente \$90,050,989.35.

Ver la sección “Administración – Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés” para una descripción a detalle de (i) la compraventa del Terreno OOM, y (ii) la transmisión de la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa, a favor de Actur, misma que fue liquidada con acciones representativas del capital social de RLH.

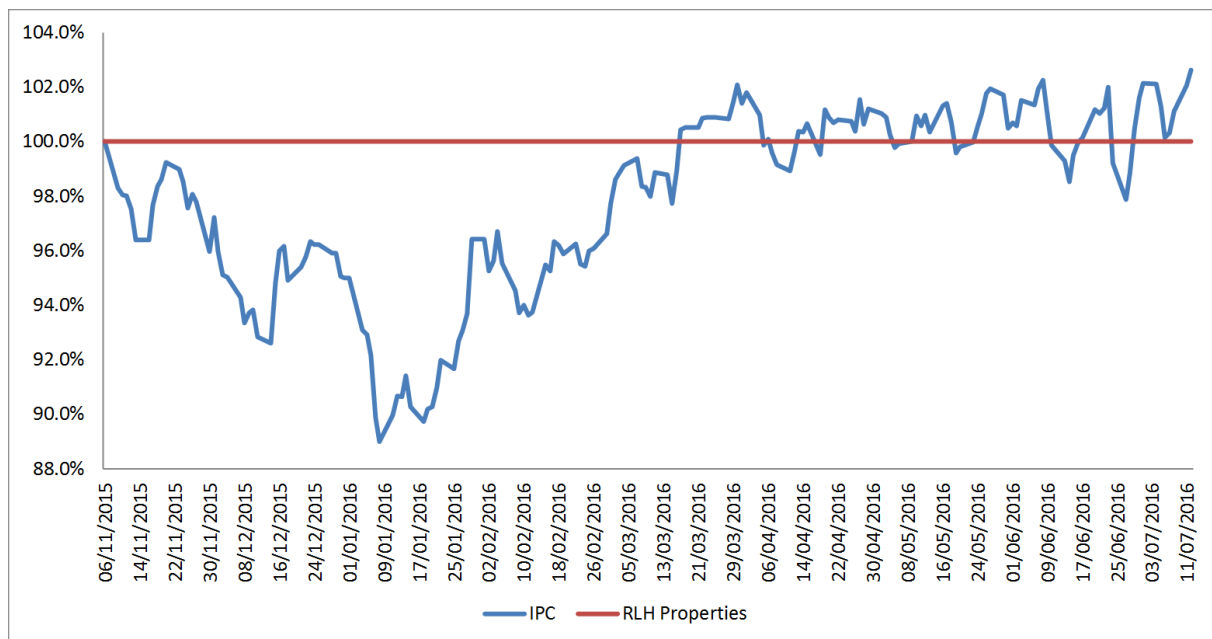
Información del mercado de valores

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

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 (Índice de Precios y Cotizaciones), indexado al 6 de noviembre de 2015, fecha en la que se liquidaron las acciones de nuestra Oferta Pública Inicial en la BMV al 12 de junio de 2016:



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 “mínima”.

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

Al 30 de junio de 2016, existían 92,028,851 acciones de RLH suscritas y pagadas.

Formador de mercado

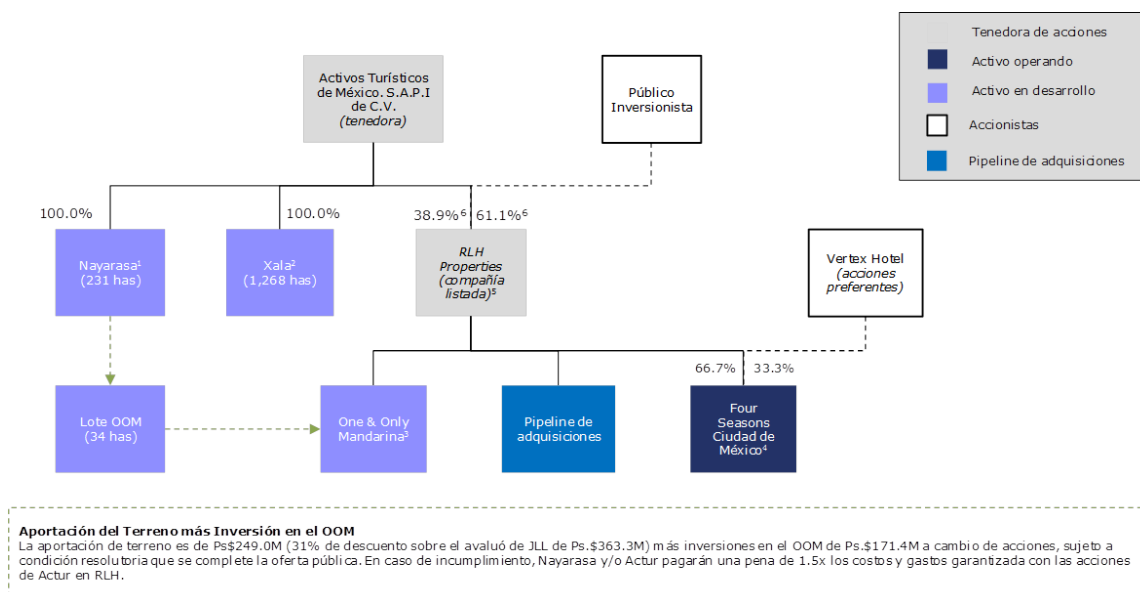
A la fecha, no tenemos celebrado contrato alguno para la prestación de servicios de formación de mercado respecto de las acciones representativas de nuestro capital social. El objeto primordial de esta clase de contratos es promover y aumentar la liquidez de los valores sujetos a actividades de formación 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”. La duración de la Emisora es indefinida.

Estructura Corporativa



1 - Propietaria de 265 hectáreas en Riviera Nayarit, Nayarit a través del Fideicomiso 1058.

2 - Propietaria de 1,268 hectáreas en Costalegre, Jalisco a través de varias subsidiarias.

3 - Tiene dos sociedades para manejar sus diferentes componentes: a) Majahua Villas que se encargará del desarrollo y comercialización del componente residencial y, b) Majahua Resorts que se encargará de la operación del Hotel OOM.

4 - El Four Seasons es parte de un fideicomiso de garantía de HSBC, RLH Properties es propietaria del 99.9% de la compañía de nóminas (SHH) del Four Seasons.

5 - RLH Properties es propietaria del 99.9% de su compañía de nóminas (RLH Services).

6 - Considera la oferta base sin la opción de sobreasignación.

Principales inversiones

La Emisora es una subsidiaria de Actur. Actur 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, sin embargo, a la fecha del presente Prospecto, la única inversión realizada por Actur a través de la Emisora ha sido 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 de los derechos fideicomisarios derivados del Fideicomiso MetLife relacionados con el Hotel Four Seasons. La adquisición de Inalmex se completó de la siguiente manera:

- Con fecha 1 de marzo 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 15 de mayo de 2013 se celebró el Crédito MetLife para financiar la adquisición del Hotel Four Seasons y se aportaron al patrimonio del Fideicomiso MetLife como garantía del Crédito MetLife, entre otros bienes y derechos, (i) la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex y de Inversión Hotelera Reforma 500, S.L.U., salvo por 2 acciones, y (ii) el inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons. En virtud de la aportación de las acciones representativas del capital social de Inalmex al patrimonio del Fideicomiso MetLife, el Fiduciario actualmente es propietario, aproximadamente, del 99.98% de las acciones representativas del capital social de Inalmex, mientras que la Emisora y Vertex son propietarias, aproximadamente cada una, del 0.01% de las acciones representativas del capital social de Inalmex.
- Con fecha 25 de noviembre de 2013 el Fiduciario, en su carácter de socio único de Inversión Hotelera Reforma 500, S.L.U. autorizó la fusión internacional entre Inversión Hotelera Reforma 500, S.L.U. y Ruwoja, subsistiendo Inversión Hotelera Reforma 500, S.L.U. Posteriormente Inversión Hotelera Reforma 500, S.L.U. se nacionalizó mexicana y adoptó la denominación social de “IHRF500 México, S. de R.L. de C.V.”.
- 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. Si el Fideicomiso MetLife sigue estando vigente en la fecha de adquisición de las acciones representativas del capital social de Inalmex que son propiedad de Vertex, dichas acciones deberán ser aportadas al patrimonio del Fideicomiso MetLife como garantía del Crédito MetLife.

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.

Descripción del negocio

A la fecha del presente Prospecto, el único activo de la Emisora es el Hotel Four Seasons. El 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.

Adicionalmente, con fecha 19 de octubre de 2015 la Emisora celebró el Contrato OOM, obligándose las partes del mismo a celebrar un contrato definitivo en virtud del cual Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso 1058, enajenaría a la Emisora o sus subsidiarias, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas, el Terreno OOM de aproximadamente 34 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 fiduciario del Fideicomiso 1058 enajenó el Terreno OOM a favor de RLH. El precio de compra del Terreno 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 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). Ambos serán pagados, a más tardar, el 31 de diciembre de 2016.

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.

Asimismo, 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 25 unidades residenciales.

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.

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, en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar, con distintas barreras a la 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 y AAA y que son 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.

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, con la posibilidad de extenderse por 2 años más (contados a partir de enero de 2012).

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 ubica el Terreno OOM. 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 80 años 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 tres años y cuentan con experiencia y trayectoria en adquisición de hoteles (+10), desarrollo de tierra (+EUA\$300 millones en inversión), desarrollo y renovación de hoteles (+EUA\$1,600 millones), 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 por un plazo no menor a 10 años, sin que dicho financiamiento afecte al Hotel Four Seasons. Asimismo, dicho financiamiento será objeto de aprobación por parte del Consejo de Administración de la Emisora.

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, papel comercial, instrumentos gubernamentales, entre otros instrumentos financieros.

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, la demanda incrementa durante los meses de diciembre, enero, febrero, marzo y abril debido a periodos vacacionales y de invierno en esos países.

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.

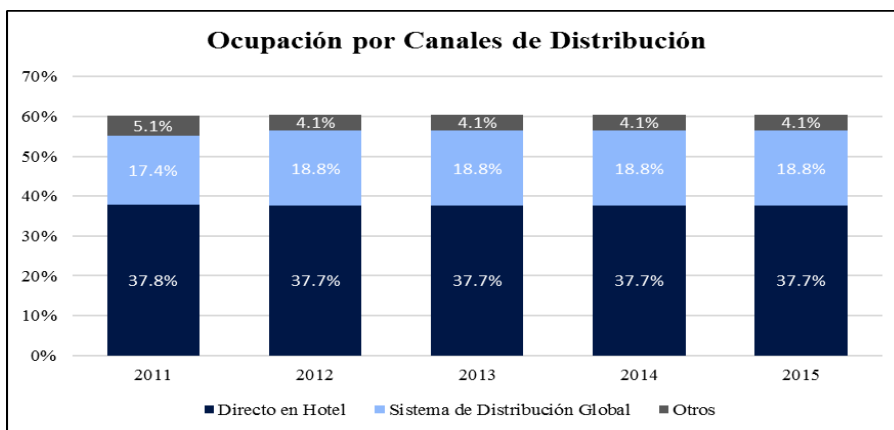
Los principales canales de distribución de las cadenas hoteleras internacionales son los siguientes:

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

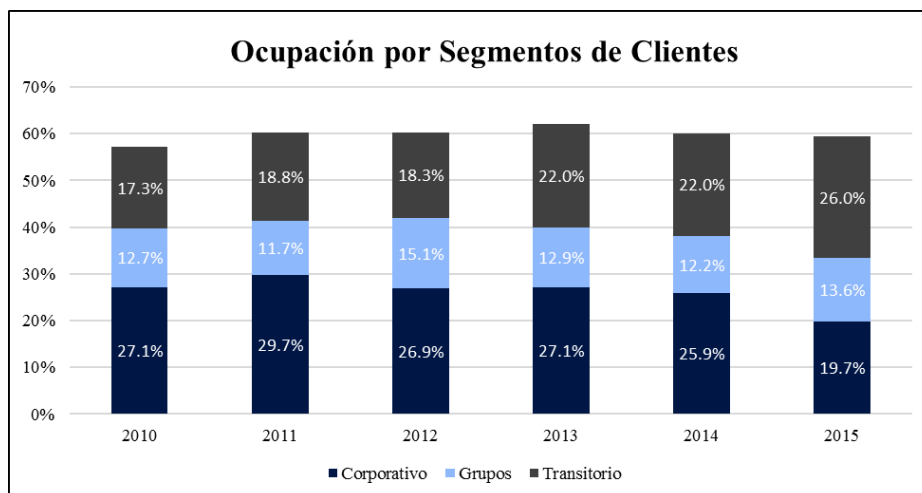
Las cadenas hoteleras cuentan con los siguientes segmentos de clientes que se generan a través de los distintos canales:

- *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.

A continuación se describen la distribución histórica de los canales de distribución del Hotel Four Seasons:



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



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 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 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

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

- a. Contrato de administración del Hotel Four Seasons (*Hotel Management Agreement*) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Inalmex y Four Seasons Hotels (México), S.A. de C.V. El objeto de dicho contrato es la prestación de servicios de operación y administración del día de día del Hotel Four Seasons por parte de Four Seasons. El contrato estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2032. Four Seasons podrá renovar el contrato por plazos adicionales de 20 años cada uno hasta el 31 de diciembre de 2092. 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.
- b. 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. La vigencia del contrato es la misma que la del contrato de administración del Hotel Four Seasons. En el caso de la renovación en curso del Hotel Four Seasons, Inalmex decidió no contratar los servicios de asesoría de Four Seasons Hotels Limited.
- c. 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. La vigencia del contrato es la misma que la del contrato de administración del Hotel Four Seasons.
- d. 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. La vigencia del contrato será la misma que la vigencia del contrato de administración. 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.

Asimismo, Inalmex tiene celebrados contratos de arrendamiento respecto de los siguientes locales ubicados en el Hotel Four Seasons:

Arrendatario	Descripción del Local	Fecha de Celebración	Inicio de Contrato	Término de Contrato	Extensiones
De la A a la Z Consultoría y Promoción Artística, S.A. de C.V. (bajo el nombre comercial de "Lourdes Sosa Galerías")	8 Espacios en el Jardín	01-ago-13	01-ago-13	01-ago-16	Prorrogable mediante aviso y nuevo contrato
De la A a la Z Consultoría y Promoción Artística, S.A. de C.V. (bajo el nombre comercial de "Lourdes Sosa Galerías")	Renta local comercial y 4 vitrinas	04-jul-14	05-jul-14	05-jul-17	La vigencia puede ser renovada por un periodo adicional de 3 años

Arrendatario	Descripción del Local	Fecha de Celebración	Inicio de Contrato	Término de Contrato	Extensiones
México Stellalampo, S.A. de C.V.	Renta 1 vitrina	08-feb-15	01-abr-15	En proceso de renovación	Prorrogable mediante aviso y nuevo contrato
Christophe Dove Paris, S.A. de C.V.	Renta 1 vitrina	01-ene-16	01-ene-16	30-dic-16	Prorrogable mediante aviso y nuevo contrato
SOLHIDRA, S.A. de C.V.	Local comercial barbería	16-feb-15	01-abr-15	31-mar-20	Mediante celebración de nuevo contrato
EMOR SA de CV	Local y vitrinas TANE	06-oct-14	01-ene-15	01-ene-20	Podrá ser renovado por otro período de 3 a 5 años, mediante acuerdo escrito celebrado entre las partes
Fiester SA de CV	Local Tienda	10-ago-15	10-ago-15	10-ago-20	Podrá ser renovado por otro período de 5 años, mediante acuerdo escrito celebrado entre las partes
EMOR SA de CV	Renta 1 vitrina Grande	16-dic-15	16-dic-15	16-dic-18	Prorrogable mediante aviso y nuevo contrato
AT&T Digital S de RL de CV	Renta espacio para antena	08-nov-15	08-jun-15	07-jun-20	La vigencia podrá ampliarse de manera automática, previo escrito al arrendador
Pegaso PCS, S.A. de C.V.	Renta espacio para antena (azotea)	16-ene-16	14-may-15	13-may-18	-
MATC Infraestructura S de RL de CV	Renta espacio para antena	05-nov-15	24-jun-14	23-jun-17	Podrá ser renovado por otro período de 5 años, mediante acuerdo escrito celebrado entre las partes

Arrendatario	Descripción del Local	Fecha de Celebración	Inicio de Contrato	Término de Contrato	Extensiones
Operadora Cremona SA de CV	Renta de local comercial más área de almacén o bodega	08-jul-14	15-ene-15	15-ene-20	Podrá ser renovado por otro periodo de 3 a 5 años, mediante acuerdo escrito celebrado entre las partes

Contratos adicionales

Con fecha 19 de octubre de 2015 la Emisora firmó el Contrato OOM, obligándose las partes del mismo a celebrar un contrato definitivo en virtud del cual Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso 1058, enajenaría a la Emisora o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas, el Terreno OOM de aproximadamente 34 hectáreas, en el que se construirá el Hotel O&OM. El Terreno OOM está ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico de 265 hectáreas llamado “Mandarina” que es propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y a través del Fideicomiso 1058.

Mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 2016, RLH celebró el Contrato de Compraventa con el fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa, en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno OOM. El Contrato de Compraventa se encuentra sujeto a la condición resolutoria consistente en que la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto no se complete, a más tardar, el 31 de diciembre de 2016.

En términos del Contrato de Compraventa, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur consistente en que el Terreno OOM cuente con toda 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 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). Conforme al Contrato de Compraventa, ambos montos deberán ser pagados a más tardar el 31 de diciembre de 2016.

Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa 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. Dicha suscripción fue pagada por Actur mediante la aportación a la Emisora de la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa, extinguiéndose de esta manera la obligación de pago derivada del Contrato de Compraventa, 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 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, hasta 25 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.

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 de América. 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.

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 logra 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 y el Hotel Four Seasons se encuentran en cumplimiento sustancial con las leyes y los reglamentos aplicables y que el Hotel Four Seasons cuenta con todas 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.

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.

En particular, las operaciones del Hotel Four Seasons se encuentran sujetas a Ley General de Equilibrio Ecológico y de la Protección al Ambiente, los reglamentos y reglas promulgados al amparo de la misma y las disposiciones equivalentes a local. De igual manera las operaciones de la Emisora están reguladas por la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y una gran cantidad de Normas Oficiales Mexicanas de aplicación supletoria en materia ambiental.

El Hotel O&OM también se encontrará sujeto 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 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 2015, SHH contaba con 370 empleados que prestaban servicios al Hotel Four Seasons, de los cuales 15 eran temporales. Los empleados temporales son los meseros del Hotel Four Seasons que atienden en los banquetes y que son contratados por servicio. El 58.6% 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.

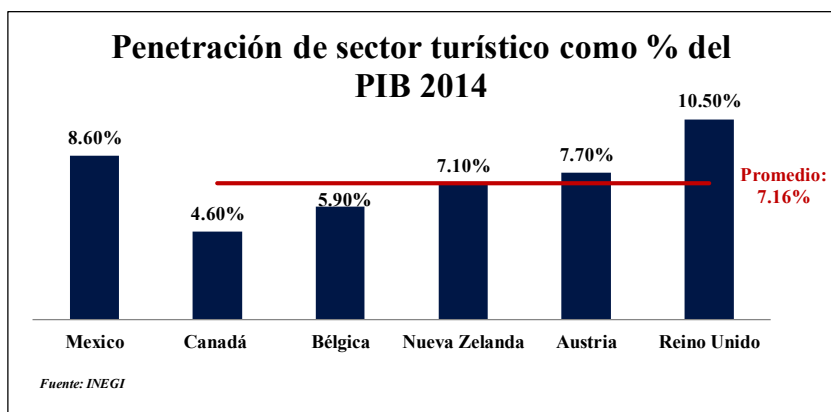
En agosto del 2014 el equipo de ingeniería del Hotel Four Seasons lanzó un "Plan de sustentabilidad" cuyo objetivo principal es el ahorro de energía y consumo de agua.

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

Desempeño reciente del sector turístico en México

El mercado hotelero y turístico en México es de gran importancia para la economía nacional y ha mostrado una evolución favorable en los últimos años. En el 2014, el turismo representó el 8.64% del PIB y fue la tercera actividad económica que más ingresos generó durante este mismo año (según datos del INEGI y Banco de México). Si se compara al país contra economías desarrolladas, se puede evidenciar que la penetración del sector está por encima del promedio de la muestra de países del gráfico adjunto, lo que indica la importancia y competitividad de este sector y su potencial de crecimiento. En lo que respecta al 2015, se registraron los mejores resultados en el mercado turístico mexicano en los últimos 10 años. Es por esto que se estima que, según el *World Travel & Tourism Council*, México ocupe el cuarto lugar como el país con mayor crecimiento en la contribución del sector turismo en el PIB (%) de 2015E-2025E.



De igual forma, el número de turistas internacionales hacia México superó los 29.3 millones en 2014. En el 2015, la tendencia de crecimiento se mantuvo alcanzando los 32.1 millones, un crecimiento de 9.6% al respecto del año anterior. La tendencia en los últimos 5 años también ha sido favorable, con una TACC 2011-2015 de 8.3%. Comparativamente, México ha ocupado la posición número nueve durante el 2014 y 2015 por llegada de visitantes

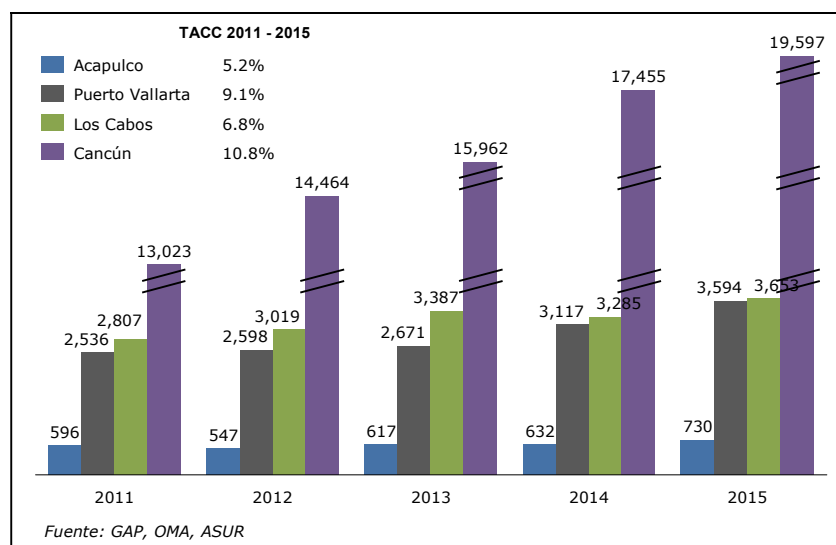
en el *top 10* de la Organización Mundial del Turismo, sin embargo, es el país que demuestra el mayor crecimiento dentro del mismo.



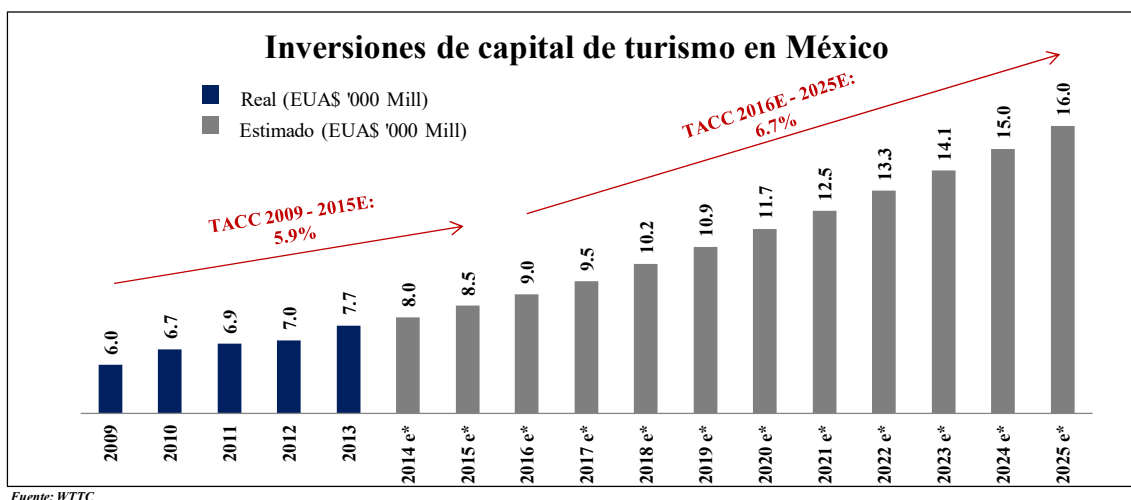
Ranking por Llegada de Visitantes			
País	2014	2015	% de Dif.
Francia	83.7	86.3	3.0%
Estados Unidos	74.8	77.9	3.9%
España	65.0	68.1	4.8%
China	55.6	56.9	2.3%
Italia	48.6	50.8	4.6%
Turquía	39.8	39.3	(0.9%)
Alemania	33.0	35.0	6.1%
Reino Unido	32.6	33.9	4.0%
México	29.3	32.1	9.6%
Rusia	29.8	31.6	6.2%

Fuente: Organización Mundial del Turismo

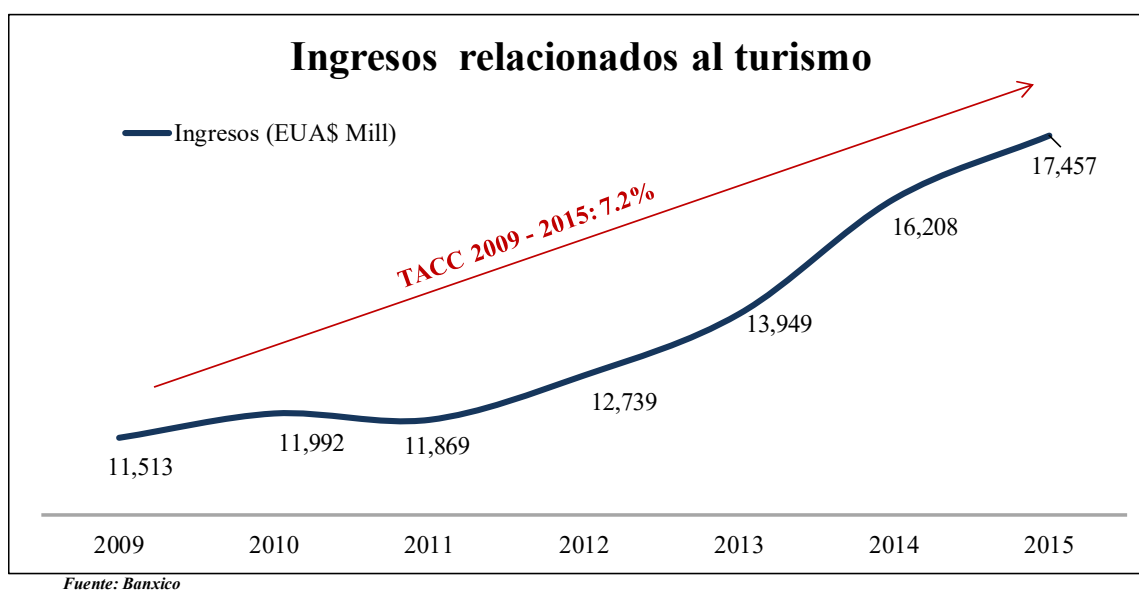
Asimismo, la llegada de pasajeros totales a aeropuertos de los principales destinos turísticos de playa creció a una TACC de 9.8% en el periodo 2011 a 2015, lo que se ha traducido en mayor demanda por hospedaje y servicios. Se resalta la TACC de 9.1% en el Aeropuerto de Puerto Vallarta, siendo la segunda con mayor crecimiento superada tan sólo por Cancún.



Dada la importancia del sector, las inversiones de capital en turismo (que incluyen todo el capital invertido relacionado al sector, como hospedaje, transporte, restaurantes y actividades de ocio) son cada vez mayores y se espera sigan aumentando. La TACC durante el periodo 2009-2013 fue de 5.9% y se espera que esta crezca a 6.7% para el periodo 2016-2025.



El año 2014 fue uno de los mejores años en la historia de México para la industria turística pues, de acuerdo con la información de Banco de México, el ingreso de divisas por visitantes internacionales a México registró un máximo histórico, llegando a EUAS\$16,208 millones, 16.2% mayor en comparación con 2013. La tendencia se mantuvo en el 2015 ya que el ingreso de divisas por visitantes internacionales llegó a un nuevo máximo histórico de EUAS\$17,457 millones lo cual representó un crecimiento del 7.7% con respecto al 2014 y una TACC de 7.2% en el periodo 2009-2015.



En el 2014, la balanza turística presentó un saldo positivo de EUAS\$6,601 millones, representando un crecimiento del 36.8% con respecto al 2013, según información de SECTUR. Además, según información del Banco de México, el superávit se ha fortalecido debido al crecimiento del flujo de divisas. Para el 2015, el saldo de la balanza turística fue de EUAS\$7,356 millones, lo cual representó un crecimiento de 11.4%. Esto colocó a México como el décimo país por llegada de turistas internacionales y en el número 22 por ingresos de divisas por turismo en el 2014. Se espera que esta tendencia mejore para los próximos años.

Principales destinos turísticos en el mundo por llegada de turistas (millones de turistas)				
Clasificación		País	2013	2014
'14	'13			
1	1	Francia	83.6	83.7
2	2	Estados Unidos	70	74.8
3	3	España	60.7	65
4	4	China	55.7	55.6
5	5	Italia	47.7	48.6
6	6	Turquía	37.8	39.8
7	7	Alemania	31.5	33
8	8	Reino Unido	31.1	32.6
9	9	Rusia	28.4	29.8
10	15	México	24.2	29.3*
11	12	Hong Kong (China)	25.7	27.8
12	11	Malasia	25.7	27.4
13	13	Austria	24.8	25.3
14	10	Tailandia	26.5	24.8
15	16	Grecia	17.9	22
Total Mundial			1,087	1,133

Resultados publicados en Barómetro OMT, junio 2015.

*Las cifras para México consideran la última actualización de Banco de México.

Principales destinos turísticos en el mundo por ingresos (miles de millones de dólares)				
Clasificación		País	2013	2014
'14	'13			
1	1	Estados Unidos	172.9	177.2
2	2	España	62.6	65.2
3	5	China	51.7	56.9
4	3	Francia	56.7	55.4
5	4	Macao (China)	51.8	50.8
6	9	Reino Unido	41	45.9
7	6	Italia	43.9	45.5
8	8	Alemania	41.3	43.3
9	7	Tailandia	41.8	38.4
10	10	Hong Kong (China)	38.9	38.4
11	11	Australia	31.3	32
22	22	México	13.9	16.2
23	23	Holanda	13.8	14.7
24	25	Taiwan (pr. De China)	12.3	14.6
Total Mundial			1,197	1,246

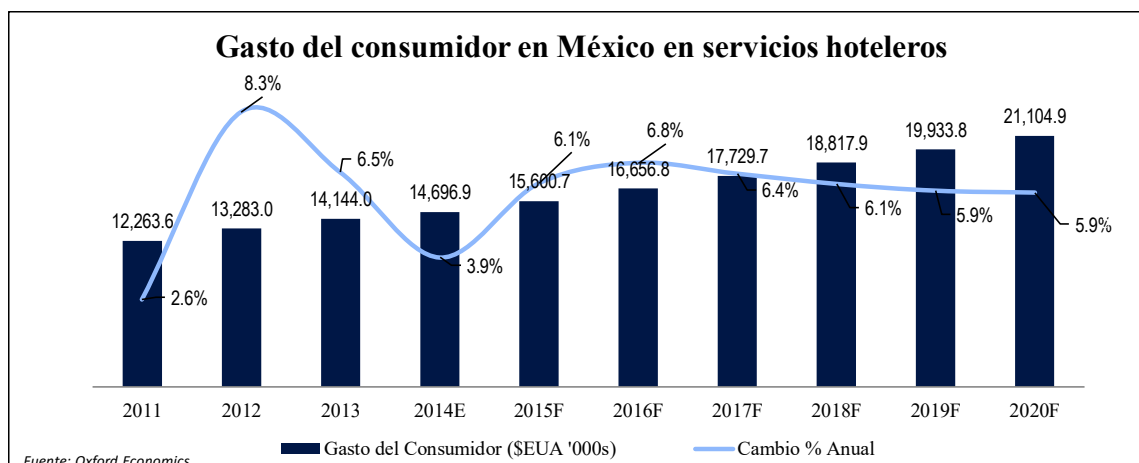
Resultados publicados en Barómetro OMT, junio 2015.

*Las cifras para México consideran la última actualización de Banco de México.

Según el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, el turismo se ha definido como una de las prioridades del actual gobierno buscando que sirva de 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 tratar de aumentar las inversiones turísticas. De acuerdo al último informe de la SECTUR, del 2013 al 2015 se han invertido \$7,747 millones en infraestructura turística y también se han lanzado iniciativas paralelas para aumentar esta cifra, como por ejemplo el programa de “Fomento a la Gastronomía”.

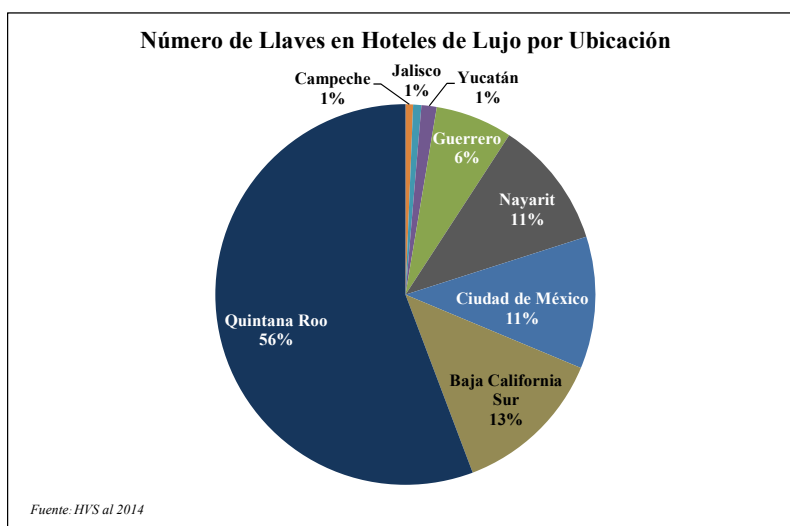
Desempeño reciente del mercado hotelero en México

El gasto del consumidor doméstico y de turistas internacionales en servicios hoteleros en México crecerá a una TACC del 6.2% en el periodo 2011-2020 según Oxford Economics. Esto implica que la oferta hotelera deberá adaptarse a los cambios en gastos del consumidor, tanto nacional como extranjero, y ofrecer diferentes opciones para diferenciarse y capturar cuotas de mercado.



Como consecuencia del crecimiento del sector turismo y la ubicación geográfica privilegiada del país, el mercado hotelero ha experimentado también una creciente presencia de marcas internacionales contando con el inventario más sofisticado en América Latina (desde el 2010, el 50% del inventario nuevo se ha colocado con marcas del segmento alto). La demanda de hoteles de marcas reconocidas también ha aumentado debido a los menores costos de información que las marcas representan para los consumidores. Sin embargo, el mercado mexicano todavía se encuentra por debajo de otros mercados como el de EUA, en donde alrededor del 75% de los hoteles están afiliados a una marca (conforme datos de JLL). Según HVS, en México existe una oferta limitada en el segmento alto de hoteles frente a la demanda potencial (actualmente existen únicamente 6 marcas que podrían considerarse de ultra lujo) y existe una alta concentración en el Estado de Quintana Roo y tanto Nayarit como la

Ciudad de México tienen potencial de crecimiento, como se puede evidencia en el gráfico a continuación. Adicionalmente, los viajeros de negocios y turistas requieren cada vez más de un servicio estandarizado y de mejor calidad y los dueños de hoteles quieren acceso a sistemas de reservaciones más robustos para incrementar la ocupación de sus hoteles.

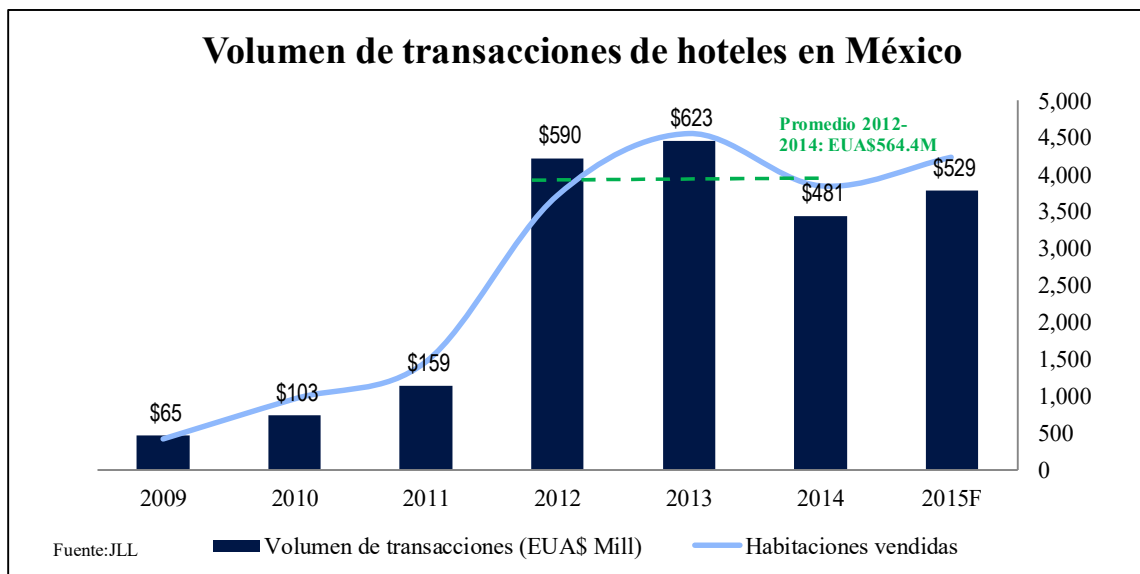


Al año 2015, casi el 60% del total de inventario en México fue de hoteles independientes (no operados por alguna marca específica, nacional o internacional). Sin embargo, el porcentaje de hoteles con marca ha aumentado considerablemente en los últimos años. De hecho, aproximadamente la mitad del inventario nuevo a partir del 2010 se ha colocado con marcas del segmento alto. A continuación, se presenta el desglose de hoteles existentes y de nueva oferta por tipo de hotel:

Desglose de Hoteles Existentes y de Nueva Oferta en México por Tipo de Hotel				
Tipo de Hotel	Hoteles Existentes		Nueva Oferta	
	Habitaciones	% del Total	Habitaciones	% del Total
Lujo	19,400	5.5%	3,900	19.8%
Alto Superior	19,900	5.7%	3,300	16.8%
Alto	40,700	11.6%	3,500	17.8%
Alto Medio	33,300	9.5%	4,900	24.9%
Medio	26,600	7.6%	2,700	13.7%
Económico	3,800	1.1%	0	0.0%
Independiente	206,800	59.0%	1,400	7.1%
Total	350,500	100.0%	19,700	100.0%

Fuente: JLL y STR

Otro indicador favorable del mercado hotelero es el incremento en el volumen de sus transacciones de fusiones y adquisiciones (“M&A”). Como se puede observar en el gráfico, el promedio de transacciones durante los años 2012 a 2014 fue de EUA\$564.4 millones lo que demuestra un apetito adecuado en el sector. El buen desempeño de los hoteles, el panorama económico optimista, el ambiente de inversión favorable en la industria hotelera favorecido por una mayor institucionalización de sus participantes, han permitido estimar a JLL que el volumen de las transacciones hoteleras para el 2015 alcance un nivel de aproximadamente EUA\$530, es decir un 10% por encima del 2014. Se espera que esta tendencia se mantenga para los años próximos.



El mercado hotelero en el país, en el periodo del año 2009 al 2014 ha mostrado un crecimiento sostenido en ocupación, ADR y RevPAR. En particular, el ADR denominada en dólares tuvo una TACC del 4.7% y la ocupación incrementó de 50% a 63%, resultando en un crecimiento del RevPAR de 9.5%, según información de JLL. Este crecimiento en RevPAR es superior al crecimiento de 6.7% de EUA durante el mismo periodo.

Creemos que existen elementos adicionales que generarán un mayor potencial de crecimiento tanto al sector turístico como hotelero, por ejemplo, la estabilidad macroeconómica de México, la estructura demográfica de México, EUA y Canadá, la competitividad del tipo de cambio, los negocios adicionales generados como resultado de la reforma energética, la cultura gastronómica y el servicio, una mayor apertura en el tráfico aéreo con Estados Unidos de América, el nuevo aeropuerto de la Ciudad de México, el incremento de la inversión extranjera directa, entre los principales. Todos estos factores podrían tener un impacto positivo en el tráfico de turistas y viajeros de negocios en el segmento alto.

En conclusión, consideramos que somos capaces de aprovechar esas oportunidades gracias a la experiencia de nuestro equipo directivo, nuestro modelo de negocio diferenciado, acceso a terrenos en ubicaciones privilegiadas a través de Actur, nuestras relaciones con los operadores de marca de hoteles del segmento alto y la ventaja que nos da ser la única empresa enfocada en este segmento que cotiza en la BMV y que, por lo tanto, tenemos acceso al capital institucional y a los mercados de deuda pública.

Factores que impulsan el crecimiento del sector turismo en el segmento alto en México

Creemos que existen elementos adicionales que generarán un mayor potencial de crecimiento tanto al sector turístico como hotelero, por ejemplo, la estabilidad macroeconómica de México, la estructura demográfica de México, EUA y Canadá, la competitividad del tipo de cambio, los negocios adicionales generados como resultado de la reforma energética, la cultura gastronómica y el servicio, una mayor apertura en el tráfico aéreo con Estados Unidos de América, el proyecto de nuevo aeropuerto de la Ciudad de México, el incremento de la inversión extranjera directa, entre los principales. Todos estos factores deberían de tener un impacto positivo en el tráfico de turistas y viajeros de negocios en el segmento alto.

Adicionalmente, se han identificado algunas tendencias en la industria hotelera de México que están impulsando su crecimiento:

- **Incremento en inversión extranjera.** En la medida en que los retornos de la industria hotelera de EUA han disminuido, algunos inversionistas han buscado invertir en mercados emergentes tales como México en donde los retornos pueden ser mayores. Según datos de JLL, el 33% de las adquisiciones que se realizaron en México durante los años 2014 al 2015 fueron llevadas a cabo por inversionistas americanos.

- *Ubicación.* Por su proximidad a EUA y Canadá, México se ha establecido como uno de los principales destinos turísticos para estos países. Además, el país se ha beneficiado del cambio demográfico que han experimentado dichos países, aunado a un crecimiento sostenido de su economía durante los últimos años. En particular, para turistas que provienen de la zona este de estos países, México ofrece la alternativa más cercana y atractiva. Finalmente, nuevas tendencias de los turistas provenientes de esta región encuentran un atractivo en México en la zona del Pacífico.
- *Exportación de servicios turísticos.* En 2014 México generó \$218,900 millones en exportación de servicios generados por turistas extranjeros. En el año 2015, México fue el noveno país más visitado, según el último dato de las Naciones Unidas, con 32.1 millones de visitantes, lo que representó un crecimiento de 9.5% respecto a 2014. Para el 2025, se estima que las llegadas de turistas internacionales serán de 39,209,000, lo que generará gastos de \$408,500 millones, representando un crecimiento del 5.5% anual.
- *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.
- *Competitividad en precios.* Debido a que la mayoría de los ingresos de los hoteles son en Dólares y los gastos en Pesos, las tarifas en México pueden ser más flexibles. El alto porcentaje de huéspedes extranjeros y en particular de Estados Unidos América en el segmento alto de hoteles, lo hace menos dependiente de la economía doméstica y por lo tanto más resistente a la volatilidad que ésta pudiera sufrir.
- *Crecimiento demográfico.* China se está convirtiendo rápidamente en el mercado más grande de viajeros internacionales; los consumidores chinos realizaron, en 2014, más de 67.5 millones de viajes internacionales registrando un gasto récord de EUA\$165 millones, por lo que el país genera el 13% de los ingresos del turismo mundial según datos de la Organización Mundial del Turismo. Aún hay mucho potencial de crecimiento ya que en el 2014 únicamente el 5% contaba con pasaporte. Esto podría ser un elemento estructural que se traduciría en un incremento generalizado de demanda en turismo, beneficiando indirectamente al sector turismo en México.
- *Tendencias de “baby boomers” y “millennials”.* Los llamados *baby boomers*, ciudadanos de Estados Unidos de América nacidos entre 1946 y 1964, han impulsado el crecimiento del turismo principalmente en México. De acuerdo a la revista Forbes, en el 2013 invirtieron EUA\$157 mil millones en viajes, siendo el turismo su actividad de ocio principal con un aproximado de 3.7 viajes al año. Los adultos estadounidenses mayores de 50 años cambiaron las tendencias de gastar el dinero en bienes materiales y dedicarlo a experiencias, por lo que ellos representan el 80% de los gastos en turismo de su país, según datos de Virtuoso para CNBC. El 99% de los *baby boomers* planean viajar en el 2016, y, principalmente, buscan viajes de lujo internacionales en ciudades con buen clima, por lo que, según encuestas de la Asociación Americana de Personas Retiradas (AARP) su principal destino internacional es México (19%). Adicionalmente, de acuerdo a un estudio realizado por BCG, los *millennials* están cada vez más interesados en el turismo, el lujo y la aventura.
- *Liberalización del tráfico aéreo:* El acuerdo bilateral entre México y Estados Unidos de América se firmó el 18 de diciembre de 2015 y entró en vigencia el 1 de enero de 2016. El acuerdo provee acceso de mercado ilimitado a aerolíneas de México y Estados Unidos de América. Para vuelos comerciales, se eliminan los límites de aerolíneas permitidas para volar entre ciudades de estos dos países. Todos estos cambios permitirían la entrada de nuevas aerolíneas y que se diversifique la oferta, pudiendo resultar en que los consumidores gocen de tarifas más bajas. Con anterioridad al acuerdo, un máximo de 3 aerolíneas de cada país podían operar todas las rutas entre ambos países y existían límites de asientos por aerolínea, por lo que se espera que este acuerdo aumente el tráfico aéreo en el futuro cercano. Por ejemplo, la alianza entre Aeroméxico y Delta espera incrementar sus vuelos en 17% con aproximadamente 7,500 viajes adicionales al año a partir de 2016. Las aerolíneas de bajo costo mexicanas, principalmente VivaAerobus y Volaris tienen una estructura de costos baja, lo que les permitiría competir en cualquier ruta con tarifas más competitivas. Asimismo, algunas rutas entre Estados Unidos de América y México que se encontraban

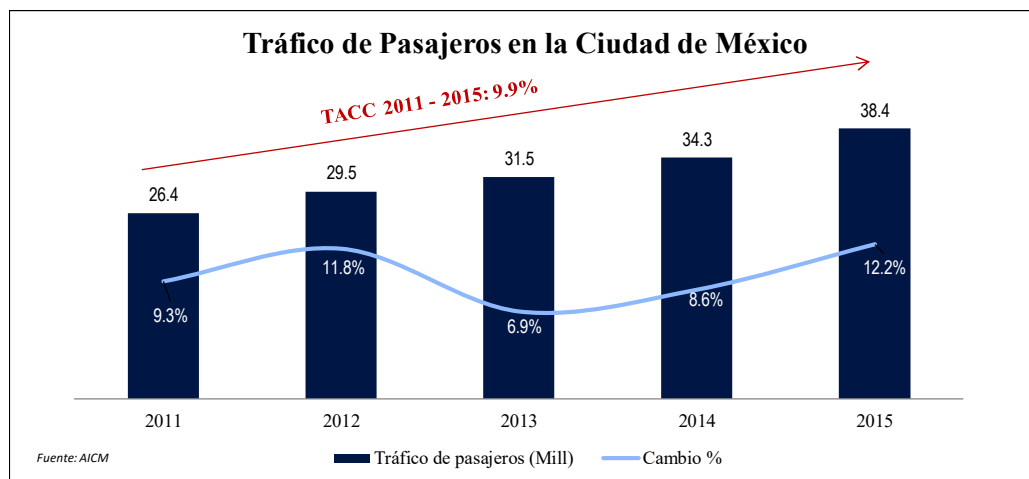
asignadas a ciertas aerolíneas (tales como las rutas MEX-JFK o MEX-LAX), han sido aperturadas para que otras aerolíneas las puedan utilizar.

En conclusión, consideramos que somos capaces de aprovechar estas oportunidades gracias a la experiencia de nuestro equipo directivo, nuestro modelo de negocio diferenciado, acceso a terrenos en ubicaciones privilegiadas a través de Actur, nuestras relaciones con los operadores de marca de hoteles del segmento alto y la ventaja que nos da ser la única empresa enfocada en este segmento que cotiza en la BMV y que, por lo tanto, tenemos acceso al capital institucional y a los mercados de deuda pública.

Mercado turístico y hotelero de la Ciudad de México

La Ciudad de México es la ciudad más importante del país a nivel político, cultural, educacional y económico, así como uno de los centros financieros más importantes de América del Norte. Se encuentra dentro de las 10 ciudades más grandes de Latinoamérica y del mundo en términos de población con más de 20 millones de habitantes, de acuerdo al último censo del INEGI en el 2010. Además, su población oscila entre los 15 y 49 años y tiene uno de los PIB per cápita más altos del país (EUA\$19,200 en 2010).

El aeropuerto de la Ciudad de México es uno de los que tiene mayor tráfico de pasajeros en Latinoamérica y con el mayor número de vuelos diarios de América del Norte. El aeropuerto tuvo 38.4 millones de pasajeros en el 2015, lo que representó un crecimiento de 12.2% respecto al 2014.



Competencia en el mercado hotelero del segmento alto de la Ciudad de México

La Ciudad de México se considera como un destino de negocios ya que las ocupaciones disminuyen los fines de semana y se incrementan durante la semana. De acuerdo a datos de la SECTUR del 2014, el inventario de habitaciones de 5 y 4 estrellas era de 16,860 y 11,407 respectivamente. Esto representó una TACC de 5.1% para los hoteles de 5 estrellas y 5.1% para los de 4 estrellas durante el periodo 2011-2014. A pesar de este crecimiento, la penetración hotelera es relativamente baja, dado que es comparable con una ciudad secundaria de EUA. Este dato resalta la oportunidad de crecimiento que hay para la industria hotelera en la Ciudad de México para estos segmentos.

De acuerdo a la agencia de investigación de mercado STR, el Hotel Four Seasons de México tiene tres principales conjuntos competitivos: a) el conjunto competitivo ampliado que considera a 6 hoteles (Four Seasons, St. Regis, JW Marriott, W Hotel, Hyatt Regency e InterContinental Presidente) del segmento alto en Reforma y Polanco con un total de 2,344 habitaciones y excluye a hoteles del mismo segmento ubicados en Santa Fe ya que no compite directamente; b) el conjunto competitivo directo (hoteles de lujo) que considera 4 hoteles (Four Seasons, St. Regis, JW Marriott, W Hotel) que suman 978 habitaciones; y, c) su competidor directo que es el Hotel St. Regis, con 189 habitaciones, único hotel realmente comparable al ser de lujo y tener similar producto, calidad y precio.

A continuación se detallan las principales características del conjunto competitivo ampliado del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México:

Análisis de la Competencia Existente						
	Four Seasons	St. Regis	JW Marriott	W Hotel	Hyatt Regency	InterContinental Presidente
						
Habitaciones	240 (40 suites)	189 (36 suites)	312 (28 suites)	237	755 (18 suites)	611 (33 suites)
Ubicación	Reforma	Reforma	Polanco	Polanco	Polanco	Polanco
Año de Apertura	1994	2009	1996	2003	1987	1977
Última Renovación	2015	NA	2013	En curso	2014	En curso
Amenidades de Alimentos y Bebidas	<u>Zanaya</u> : Restaurante casual de 3 tiempos que ofrece un menú de comida internacional (renovación finalizará en mayo 2016) <u>El Bar</u> : abierto para desayunos con servicio de buffet, comida y cena (se renovó en 2015) <u>Il Becco</u> : Restaurante de alta cocina que ofrece comida italiana de autor (nuevo) <u>Pan Duke</u> : Panadería que ofrece variedad de cafés y reposterías (nuevo)	<u>Restaurante Diana</u> : Cocina Mexicana <u>J&G Grill</u> : Del Chef Jean-Georges Vongerichten. Carnes y Mariscos <u>Sala Decanter</u> : Cuarto privado para 12 personas. Cocina Mexicana <u>King Cole Bar</u> : bar inspirado en la ciudad de NY <u>Candela Romero</u> : Cocina Española <u>Estudio Millesime</u> : club de alta gastronomía	<u>Xanat Bistro & Terraza</u> : Cocina Mexicana, ofrece las 3 comidas del día <u>Brasserie Lipp</u> : Cocina Francesa <u>Café Punta del Cielo</u> <u>Lobby Bar</u>	<u>Living Room</u> : Lounge <u>Solca</u> : Carnes y Mariscos	<u>Yashimi</u> : Cocina Japonesa, Barra de sushis y cuartos privados <u>Teppan Grill</u> : Cocina estilo teppanyaki <u>Rulfo</u> : Cocina Latinoamericana <u>Amado</u> : pastelería y postres mexicanos	<u>Au Pied de Cochon</u> : Cocina Francesa y mariscos. Abierto 24 horas <u>The Palm</u> : Carnes y mariscos <u>Alfredo Di Roma</u> : Cocina Italiana <u>Balmoral</u> : Salón de té estilo Inglés <u>Frutas y Flores</u> : Restaurante de 3 comidas <u>Chapulín</u> : restaurante de comida Oaxaqueña <u>Epicentro Mixology Bar</u>
Espacios de Juntas y Eventos	1,200 m ² de espacio de juntas/eventos en 13 salas. En la sala más grande tiene capacidad 500 personas	1,580 m ² de espacio de juntas/eventos en 17 salas. La sala más grande tiene capacidad para 600 personas	870 m ² de espacio de juntas/eventos en 8 salas. La sala más grande tiene capacidad para 300 personas	700 m ² de espacio de juntas/eventos en 9 sala. La sala más grande tiene capacidad para 300 personas	3,438 m ² de espacio de juntas/eventos en 21 salas. La sala más grande tiene capacidad para 900 personas	1,700 m ² de espacio de juntas/eventos en 11 salas. Tienen capacidad para 1,200 personas en total
Otras amenidades	Gimnasio, Spa y alberca exterior	Gimnasio, Spa y alberca interior. También cuenta con 108 departamentos	Gimnasio, Spa y alberca exterior	Gimnasio y Spa	Gimnasio, tennis y alberca interior	Gimnasio y Spa

Fuente: página de internet de cada hotel.

En general, el desempeño de los conjuntos competitivos del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México han presentado crecimientos favorables en ocupación y ADR históricamente, principalmente impulsados por la demanda creciente y la oferta limitada de hoteles. Lo anterior podría justificarse debido a la creciente demanda y a que varios hoteles del segmento alto se han renovado recientemente como, por ejemplo, los hoteles JW Marriott, Presidente InterContinental, W y Hyatt Regency.

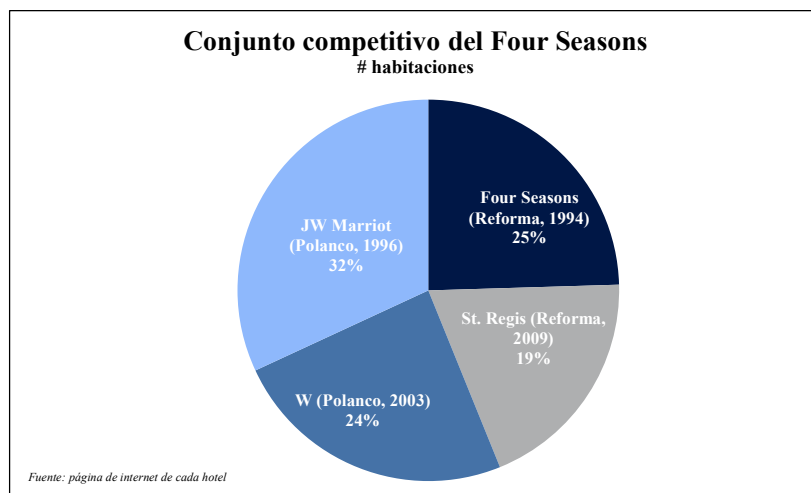
En cuanto al desempeño del conjunto competitivo ampliado se puede mencionar que sus promedios de ocupación están por encima del conjunto competitivo directo. De todas formas, sus ADR son menores ya que incluyen hoteles de sub-segmentos con precios más bajos haciendo que su RevPAR sea menor. Es así que en el 2015, el RevPAR estuvo un 21.9% por debajo del conjunto competitivo directo (EUA\$150.63 vs EUA\$183.57). Sin embargo, este conjunto competitivo ampliado ha mostrado tendencias favorables de crecimiento de RevPAR, presentando un incremento de 8.5% para el 2015.

Desempeño del Conjunto Competitivo Ampliado del Hotel Four Seasons						
Año	Ocupación	Cambio %	ADR	Cambio %	RevPAR	Cambio %
2010	58.1%		\$182.25		\$105.89	
2011	64.0%	10.2%	\$187.58	2.9%	\$120.05	13.4%
2012	64.0%	0.0%	\$193.80	3.3%	\$124.03	3.3%
2013	65.4%	2.2%	\$201.87	4.2%	\$132.02	6.4%
2014	64.8%	-0.9%	\$214.30	6.2%	\$138.87	5.2%
2015	65.2%	0.6%	\$231.02	7.8%	\$150.63	8.5%

Conjunto competitivo incluye: St. Regis (189 habitaciones), JW Marriott (312 habitaciones), W Hotel (237 habitaciones), Hyatt Regency (755 habitaciones), InterContinental Presidente (611 habitaciones)

Fuente: JLL

En lo que se refiere al conjunto competitivo directo (hoteles de lujo), el JW Marriott es el que tiene mayor participación de mercado en número de habitaciones, seguido por el Hotel Four Seasons, como se puede ver en el gráfico siguiente:



El desempeño de este conjunto competitivo directo también muestra tendencias favorables enfocándose más en crecimiento de ADR que de ocupación. Esta tendencia ha tenido como resultado un RevPAR mayor que el del conjunto ampliado. Su crecimiento de RevPAR en el 2015 fue de 7.1%.

Desempeño del Conjunto Competitivo Directo (Hoteles de Lujo)						
Año	Ocupación	Cambio %	ADR	Cambio %	RevPAR	Cambio %
2010	54.8%		\$221.35		\$121.30	
2011	61.7%	12.6%	\$232.45	5.0%	\$143.42	18.2%
2012	63.2%	2.4%	\$238.79	2.7%	\$150.92	5.2%
2013	62.5%	-1.1%	\$256.45	7.4%	\$160.28	6.2%
2014	63.5%	1.6%	\$269.98	5.3%	\$171.44	7.0%
2015	63.8%	0.5%	\$287.72	6.6%	\$183.57	7.1%

Conjunto competitivo incluye: St. Regis (189 habitaciones), JW Marriott (312 habitaciones), W Hotel (237 habitaciones)

Fuente: JLL

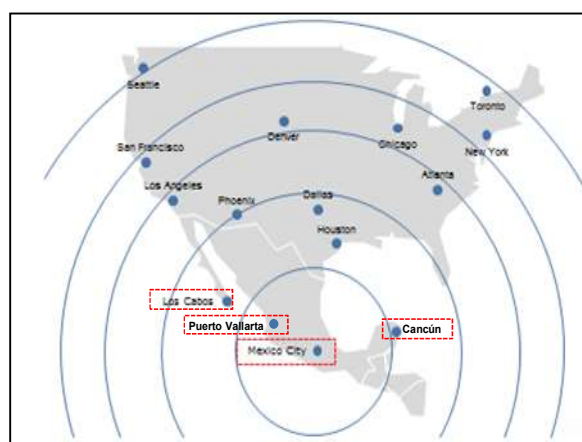
En los próximos años se espera la posible entrada de 2 nuevos competidores, los cuales incrementarían la oferta hotelera del conjunto competitivo ampliado en un 18.9%, considerando el número total de habitaciones (2,344 de la oferta competitiva inicial más 443 de la nueva), y competirían con el Hotel Four Seasons. De todas formas, sus altos costos de entrada, que se reflejarían en altos ADRs, así como la creciente demanda en el segmento hotelero alto mitigarían esta amenaza. A continuación se describen las principales características de estos potenciales nuevos competidores:

Nueva Oferta Competitiva						
Nombre del Proyecto	Zona	País	Habitaciones	Fase del Proyecto	Marca	Fecha de Apertura
Ritz Carlton	Reforma	Mexico	153	En construcción	Ritz Carlton	2019
Sofitel	Reforma	México	290	En construcción	Sofitel	2017

Fuente: Ritz Carlton y Sofitel

Mercado turístico y hotelero de la Riviera Nayarit

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 como Punta Mita, y sus lugares de alto turismo como Nuevo Vallarta, así como ciudades coloniales como San Blas. 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 EUA: Los Ángeles, San Diego, San Francisco, Houston, Dallas y Denver, entre otros.



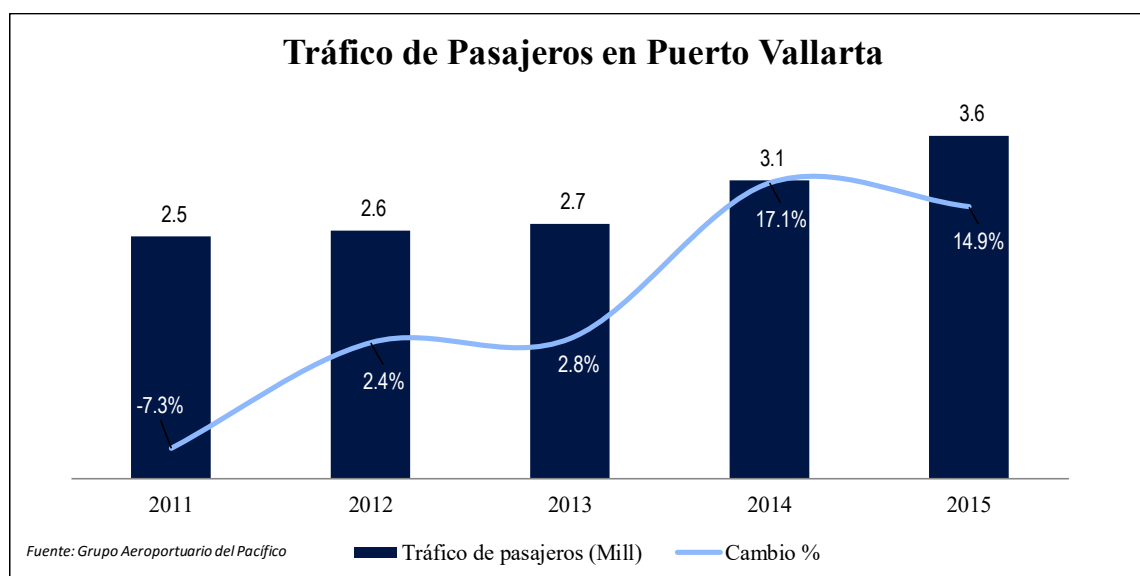
Nota: Cada línea representa una hora de vuelo.

Algunos destinos dentro del corredor turístico de la Riviera Nayarit son los siguientes (siendo los tres primeros los principales):

- Punta Mita
- Nuevo Vallarta
- Sayulita
- San Blas
- Rincón de Guayabitos
- San Francisco
- La Cruz de Huanacaxtle

Algunas de las atracciones más conocidas de la Riviera Nayarit son el avistamiento de ballenas, el Parque nacional de las Islas Marietas, la Marina Riviera Nayarit en La Cruz, y la pesca en mar abierto.

El aeropuerto internacional de Puerto Vallarta es el sexto aeropuerto más concurrido en México, según información de Grupo Aeroportuario del Pacífico, registrando 3.6 millones de pasajeros en 2015, lo que representó un incremento del 16.1% respecto al 2014. Por su proximidad a EUA, Puerto Vallarta se ha establecido como un destino para viajes cortos. 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.



Puerto Vallarta es un destino turístico y la segunda ciudad más grande del estado de Jalisco. 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.

Puerto Vallarta se encuentra en tercer lugar en el listado de las ciudades turísticas más importantes de México en llegadas de turistas (después de Cancún y Acapulco) y también es el tercero más grande en cuanto a habitaciones de hotel disponibles con aproximadamente 18,078 habitaciones en el 2014 y 61% del inventario de sus hoteles son independientes.

Comparación de Mercado				
	Puerto Vallarta	Cancún / Riviera Maya	Los Cabos	Acapulco
Llegadas de turistas (2014)	1,675,516	6,020,823	1,331,223	4,590,910
Noches de turistas (2014)	5,755,075	21,269,570	6,383,109	6,416,828
Aeropuerto Principal	Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta	Aeropuerto Internacional de Cancún (provee servicio a Cancún y Riviera Maya)	Aeropuerto Internacional de Los Cabos	Aeropuerto Internacional de Acapulco
Aeropuerto - Tráfico de pasajeros				
Año 2013	2,670,800	15,961,925	3,387,400	617,083
Año 2014	3,127,100	17,454,923	3,294,600	631,570
Año 2015	3,593,500	19,596,485	3,652,900	730,382
Distancia del aeropuerto principal	4.8km	19.3km de Cancún 30.6km de Playa del Carmen	45km	25.7km
Accesos vía autopistas	Autopista Federal 70 y 200	Autopista Federal 307 y 1800	Autopista Federal 1 y 19	Autopista Federal 95, 95D y 200
Habitaciones de hotel disponibles (2014)	18,078	69,894	12,251	16,231
Ocupación (2014)	63.50%	75.3%	63.3%	38.9%
Estacionalidad	Temporada alta: enero - abril Temporada baja: julio - septiembre	Temporada alta: octubre - marzo Temporada baja: junio - septiembre	Temporada alta: diciembre - abril Temporada baja: julio - septiembre	Temporada alta: diciembre - abril Temporada baja: junio - septiembre

Fuente: DataTUR, OMA, GAP, ASUR

La ocupación en Puerto Vallarta ha crecido positivamente desde 2011 alcanzando niveles de 66% para el 2015. En general, la industria turística ha mostrado señales de crecimiento con los indicadores de ocupación y cuartos por noche aumentando en 2015 consistentemente (TACC 2011-2015 de 5.1% y 10.5%, respectivamente). La

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

Mercado de Turismo de Puerto Vallarta					
	2011	2012	2013	2014	2015
Habitaciones - Noche	3,952,337	4,232,431	4,348,712	4,274,422	4,377,422
Cambio %	1.8%	7.1%	2.7%	-1.7%	2.4%
Habitaciones ocupadas al año	2,133,534	2,459,341	2,505,832	2,712,484	2,887,814
Cambio %	1.2%	15.3%	1.9%	8.2%	6.5%
Llegada de turistas	1,276,306	1,520,741	1,620,552	1,675,516	1,960,633
Noches de turistas	4,472,732	5,179,427	5,354,603	5,755,075	6,656,105
Ocupación %	54.0%	58.1%	57.6%	63.5%	66.0%
Estadía promedio	3.5	3.4	3.3	3.4	3.4

Fuente: DataTUR

Competencia en el mercado de hoteles de playa del segmento alto

En lo que se refiere a hoteles de playa en el segmento alto, se ha observado una tendencia positiva demostrada con una demanda creciente y poca sensibilidad a los altos precios de los hoteles de lujo. Consideramos que el Hotel O&OM competirá en este segmento. Para determinar el conjunto competitivo específico del Hotel O&OM se han considerado los principales factores: ubicación, marca y el ADR. A continuación se detalla el conjunto competitivo primario:

	Conjunto Competitivo Primario					
	One & Only Mandarin	One & Only Palmilla	Rosewood Las Ventanas al Paraíso Resort	Hotel Capella Pedregal	Four Seasons Punta Mita	St. Regis Punta Mita
Cuartos:	Aprox. 125	174	71	105	173	120
Año de Apertura:	En desarrollo	1956	1997	2009	1999	2009
Dueño:	Astur	50% Kerzner & 50% Istithmar	Ty Warner (HNWI)	Díaz Rivera & Hotel Ventures Int.	Cascade Investments LLC	LaSalle Inv. Mgmt. 53%, Starwood 40% & Minority 7%
Operador:	One & Only	One & Only	Rosewood	Independiente (operado por Capella hasta final de 2014)	Four Seasons	St. Regis
Ubicación	Riviera Nayarit	Corredor turístico de Los Cabos	Corredor turístico de Los Cabos	Cabo San Lucas - Pedregal Área	Punta Mita	Punta Mita
Instalaciones de Alimentos y Bebidas:	Majahua Beach Club, Restaurante The Point y Restaurante Farm to Table	Restaurante Seard, Restaurante Suviche, Restaurante Agua, Breeze, Salón One & Only, y un Comedor Privado	El Restaurante, La Cava, Sea Grill, y el Tequila y Ceviche Bar	Don Manuel's, Crudo, El Farallon, y the Beach Club	Bahia, Ketsi, Aramara and Tail of the Whale, y 2 bares junto a la piscina	Restaurante Sea Breeze, Restaurante principal Carolina, Las Marietas Restaurante y Bar, y Altamira Bar del Lobby
Instalaciones de Spa:	Instalaciones completas de Spa con gimnasio y yoga	Spa con servicio completo, Salón de Belleza, Hidroterapia al aire libre, Alberca, y Gimnasio	Spa con servicio completo con gimnasio	Luna y Mar Spa (12,000 square feet) y Fitness Center; Julien Farel Hair Salón	Spa con servicio completo con gimnasio	Remede Spa. Punta Mita Centro de Tenis
Otras Instalaciones:	Contará con tres albercas, una de ellas solo para adultos, un centro de negocios, un club infantil y un club para adolescentes	Campo de Golf con 27 hoyos, dos albercas al aire libre, canchas de Tenis, Cancha de Basquetbol, Jacuzzi al aire libre, tienda de regalos, tienda de ropa de diseñador, Centro de negocios, club para niños, Iglesia y biblioteca	Albercas y remolinos al aire libre, Canchas de Tenis, campo de Golf, tienda de regalos, cava de vinos, excursiones al desierto, pesca, Yates, programa para niños Rosebuds, etc.	Tres albercas al aire libre, piscina de agua salada y hidroterapia. Campo de golf, excursiones en el desierto, pesca, recorridos en el yate Capella	Tres albercas, zona comercial, centro de negocios, cancha de baloncesto, y diez canchas de tenis. Campo de golf Jack Nicklaus de 18 hoyos, programa para niños	Club Infantil la Tortuga, Albercas, Campo de golf y gimnasio
Espacio Total para Reuniones:	1,700 m2	279 m2	1,022 m2	320 m2	1125 m2	779 m2
Fortalezas:	Única ubicación con una topografía ideal y vistas espectaculares. Operado por una de las marcas de lujo más reconocidas a nivel mundial. Todas sus habitaciones serán villas independientes y estará a 25 min del Aeropuerto.	Variedad de tipología de cuartos, número de cuartos y instalaciones permiten eventos de grupos grandes. Campo de Golf privado. Espacio único para organización de bodas. Servicio personalizado único y Spa de clase mundial, entre otras cosas.	Operado por una de las mejores marcas. Exclusivo y privado. Oferta de suites de 2 y 3 dormitorios, así como suites de spa. Pretenden tener 7 empleados para cada huésped. Tienen 13 nuevas villas frente al mar: 4 de una sola recámara, 8 de dos dormitorios y 1 villa principal de tres dormitorios con una sala de prensa.	Entrada dramática a través de un túnel privado. Alberca privada en todos los alojamientos. La proximidad a la ciudad de Cabo San Lucas. Vistas espectaculares desde las habitaciones. Se puede acomodar a las familias grandes en las residencias de 2 y 3 dormitorios. Afiliación con Julien Farel.	Reputación Four Seasons. Familiar. Playa apta para nadar. Flexible en la tarifa. Variedad de actividades disponibles en el sitio. Campo de golf privado.	3 albercas, cabañas en la playa disponibles, todo incluido en comidas de niños.
Debilidades:	No existe un mercado de turismo secundario cerca de Mandarin, no hay amenidades turísticas a las que se pueda caminar desde la propiedad. La ubicación es exclusiva pero también aislada.	Espacio de exterior limitado para grupos, percepción de falta de calidad en productos de comida y bebida de acuerdo a su precio. Falta de casa club en el campo de Golf. Aunque este en perfectas condiciones, se tiene una percepción de que el hotel es viejo, se puede ver afectado por hoteles más nuevos.	Las Residencias Privadas crean multitudes en las áreas de piscina y puntos de venta. La falta de playa donde se puede nadar y campo de golf. Servicio de mayordomo está disponible sólo en las suites de uno, dos y tres dormitorios. Privacidad se ve comprometida en determinadas suites. Vistas: algunas habitaciones tienen vistas al jardín. Minimalista en el diseño y sus alrededores. El director general ha cambiado tres veces en los últimos cuatro años.	Viento que tiende a inundar piscina principal, la playa y Villas delanteras. La falta de la playa donde se puede nadar y falta de campo de golf. El servicio no está a la altura. La Privacidad se ve comprometida en ciertas categorías de habitaciones. Se debe tomar ascensores para acceder a la mayoría de las habitaciones, los ascensores son pequeños y no cuentan con aire acondicionado. Las Residencias privadas son propiedad fraccional.	La percepción es de un hotel viejo y puede verse afectado por la nueva oferta. El 25% del inventario de las habitaciones tienen vistas al jardín. En general baja calidad en acabados y diseño.	Cobran por el acceso a Internet (por cable o inalámbrica) en las habitaciones (Wi-Fi gratuito disponible sólo en el vestíbulo). No todas las habitaciones tienen vista al mar. Problemas con la ubicación por inundaciones y drenaje.

El conjunto competitivo a agosto del 2014, antes del impacto del huracán Odile en Los Cabos, presentó una ocupación de 70.3% comparado con el 64.5% a agosto de 2013, es decir un incremento del 9%. La ADR comenzó a

aumentar a partir del 2012 para llegar a EUA\$836.07 a agosto de 2014 (incremento de 11.8% con respecto a agosto de 2013). El RevPAR ha crecido de forma consistente en el conjunto competitivo ya que se compensa o bien con un incremento en ADR o en ocupación año con año, por lo que su cambio ha sido siempre positivo. La RevPAR de agosto de 2014 aumentó un 21.7% comparado con el mismo período en el 2013, siendo el incremento mayor en los periodos de tiempo estudiados.

Desempeño del Conjunto Competitivo del Mercado de Alojamiento						
Año	Ocupación	ADR	RevPAR	Ocupación % Cambio	ADR % Cambio	RevPAR % Cambio
2009	40.6%	\$793.41	\$321.91	-	-	-
2010	48.3%	\$732.98	\$353.87	19.0%	-7.6%	9.9%
2011	53.0%	\$698.55	\$370.17	9.7%	-4.7%	4.6%
2012	55.7%	\$727.71	\$405.60	5.1%	4.2%	9.6%
2013	62.6%	\$774.44	\$485.16	12.4%	6.4%	19.6%
YTD Agosto 2013	64.5%	\$748.02	\$482.43			
YTD Agosto 2014 ¹	70.3%	\$836.07	\$587.36	9.0%	11.8%	21.7%
Conjunto competitivo incluye: Rosewood Las Ventanas Al Paraiso Resort (71 Habitaciones), One & Only Palmilla (173 Habitaciones), Hotel Capella Pedregal (105 Habitaciones), St Regis Punta Mita Resort (120 Habitaciones), Four Seasons Resort Punta Mita (173 Habitaciones)						

Fuente: JLL

1.- Se consideran datos hasta agosto de 2014 debido a que Los Cabos fue golpeado por el huracán Odile, afectando los números considerablemente y haciéndolos no comparables

Si analizamos las estadísticas del mes de enero desde el 2010 al 2016, se puede prever que tanto el crecimiento en ocupación como ADR, continúe para los años próximos.

Desempeño del Conjunto Competitivo del Mercado de Alojamiento							
Año	Mes	Ocupación	ADR	RevPAR	Ocupación % Cambio	ADR % Cambio	RevPAR % Cambio
2010	Enero	44.8%	\$849.80	\$380.50	-	-	-
2011	Enero	47.8%	\$783.72	\$374.85	6.8%	-7.8%	-1.5%
2012	Enero	48.5%	\$853.20	\$413.80	1.4%	8.9%	10.4%
2013	Enero	57.7%	\$894.05	\$515.51	18.9%	4.8%	24.6%
2014	Enero	63.6%	\$1,032.89	\$657.20	10.3%	15.5%	27.5%
2015	Enero ¹						
2016	Enero	65.6%	\$1,188.91	\$780.50	-	-	-
Promedio		55.1%	\$957.49	\$527.11	9.4%	5.4%	15.2%
Conjunto competitivo incluye: Rosewood Las Ventanas Al Paraiso Resort (71 Habitaciones), One & Only Palmilla (174 Habitaciones), Hotel Capella Pedregal (111 Habitaciones), St Regis Punta Mita Resort (120 Habitaciones), Four Seasons Resort Punta Mita (202 Habitaciones)							

Fuente: JLL

1.- No existen datos desde octubre de 2014 a abril de 2015 debido a que Los Cabos fue golpeado por el huracán Odile.

Tarifa Mensual						
	2011	2012	2013	2014 ¹	2015 ¹	Promedio
Enero	\$784	\$853	\$894	\$1,033		\$891
Febrero	\$813	\$810	\$836	\$976		\$859
Marzo	\$829	\$842	\$949	\$1,061		\$920
Abril	\$804	\$743	\$804	\$970	\$934	\$851
Mayo	\$593	\$611	\$670	\$719	\$723	\$663
Junio	\$583	\$629	\$592	\$650	\$664	\$624
Julio	\$574	\$591	\$621	\$668	\$675	\$626
Agosto	\$514	\$568	\$581	\$670	\$647	\$596
Septiembre	\$499	\$500	\$574	\$462	\$584	\$524
Octubre	\$519	\$581	\$611		\$661	\$593
Noviembre	\$581	\$684	\$743		\$894	\$726
Diciembre	\$1,031	\$1,263	\$1,375		\$1,792	\$1,365
Conjunto competitivo incluye: Rosewood Las Ventanas Al Paraiso Resort (71 Habitaciones), One & Only Palmilla (174 Habitaciones), Hotel Capella Pedregal (111 Habitaciones), St Regis Punta Mita Resort (120 Habitaciones), Four Seasons Resort Punta Mita (202 Habitaciones)						

Fuente: JLL

1.- No existen datos desde octubre de 2014 a abril de 2015 debido a que Los Cabos fue golpeado por el huracán Odile.

Ocupación Mensual						
	2011	2012	2013	2014 ¹	2015	Promedio
Enero	47.8%	48.5%	57.7%	63.6%		54.4%
Febrero	58.1%	59.6%	67.4%	72.1%		64.3%
Marzo	67.1%	66.5%	79.8%	79.4%		73.2%
Abril	59.6%	64.2%	67.3%	70.0%	55.5%	63.3%
Mayo	56.3%	56.1%	54.3%	68.4%	65.8%	60.2%
Junio	39.9%	47.3%	51.6%	66.0%	55.7%	52.1%
Julio	45.2%	46.2%	56.8%	60.8%	63.1%	54.4%
Agosto	46.8%	44.3%	59.5%	59.7%	55.9%	53.3%
Septiembre	38.1%	37.9%	38.3%	31.7%	43.1%	37.8%
Octubre	45.7%	47.0%	56.2%		55.5%	51.1%
Noviembre	63.5%	61.9%	66.0%		61.8%	63.3%
Diciembre	67.8%	61.1%	65.7%		66.7%	65.3%
Conjunto competitivo incluye: Rosewood Las Ventanas Al Paraiso Resort (71 Habitaciones), One & Only Palmilla (174 Habitaciones), Hotel Capella Pedregal (111 Habitaciones), St Regis Punta Mita Resort (120 Habitaciones), Four Seasons Resort Punta Mita (202 Habitaciones)						

Fuente: JLL

1.- No existen datos desde octubre de 2014 a abril de 2015 debido a que Los Cabos fue golpeado por el huracán Odile.

El conjunto competitivo secundario del Hotel O&OM incluye propiedades de ultra lujo en el Caribe con amenidades similares. EUA provee cerca de la mitad de los turistas en el Caribe, lo que demuestra la competitividad entre México y el Caribe en la industria del turismo. Se han identificado los siguientes hoteles como parte del conjunto competitivo secundario:

Conjunto Competitivo Secundario			
Hotel	Ubicación	Habitaciones	Fecha de Apertura
One & Only Mandarin	Nayarit, México	Aprox. 125	12/2018 (Est.)
Rosewood Little Dix Bay Resort	Virgen Gorda, Islas Vírgenes Británicas	95	1/1964
Amanyara Resort	Providenciales, Islas Turcas y Caicos	60	3/2006
One & Only Ocean Club	Isla Paraíso, Nassau, Bahamas	105	6/1962
Rosewood Jumby Bay Resort	St. John's, Antigua	40	6/1985
Ritz-Carlton Reserve Dorado Beach	Dorado Puerto Rico	115	12/2012
Belmond La Samana	Marigot, Sr. Martín, Antillas Francesas	88	1/1974
Sandy Lane Resort	St. James, Barbados, Indias Occidentales	113	3/2001
Total		741	

Fuente: STR

El conjunto competitivo secundario cuenta con un alto ADR, sobrepasando los EUA\$1,000 en los últimos 7 años. El Caribe logró mantener el ADR durante la caída del mercado en 2009, con una disminución de solo 3.4% y en 2014 se tuvo el ADR más alto con EUA\$1,212 un crecimiento de 5.1%. La ocupación muestra volatilidad, con variaciones hasta 2014 llegando a 65.7% de ocupación. El mercado del conjunto competitivo secundario experimentó un aumento de 8.3% en RevPAR en 2011 y se mantuvo en 2012 y 2013. En 2014 hubo un aumento de 13.1%. Mientras que el conjunto competitivo secundario tuvo un desempeño inconsistente en los últimos años el mercado se encuentra al alza actualmente y ha mostrado significantes aumentos en las ADR y la ocupación.

Desempeño del Conjunto Competitivo Secundario						
Año	Ocupación	Cambio %	ADR	Cambio %	RevPar	Cambio %
2011	63.5%	-0.8%	\$1,097	9.2%	\$697	8.3%
2012	61.9%	-2.5%	\$1,144	4.2%	\$708	1.6%
2013	61.1%	-1.3%	\$1,153	0.8%	\$704	-0.5%
2014	65.7%	7.5%	\$1,212	5.1%	\$797	13.1%

Fuente: STR

En lo que se refiera a la nueva oferta competitiva en México y el Caribe para el segmento de hoteles de playa del segmento alto, hemos identificado resorts del segmento alto que pudieran competir con el Hotel O&OM.

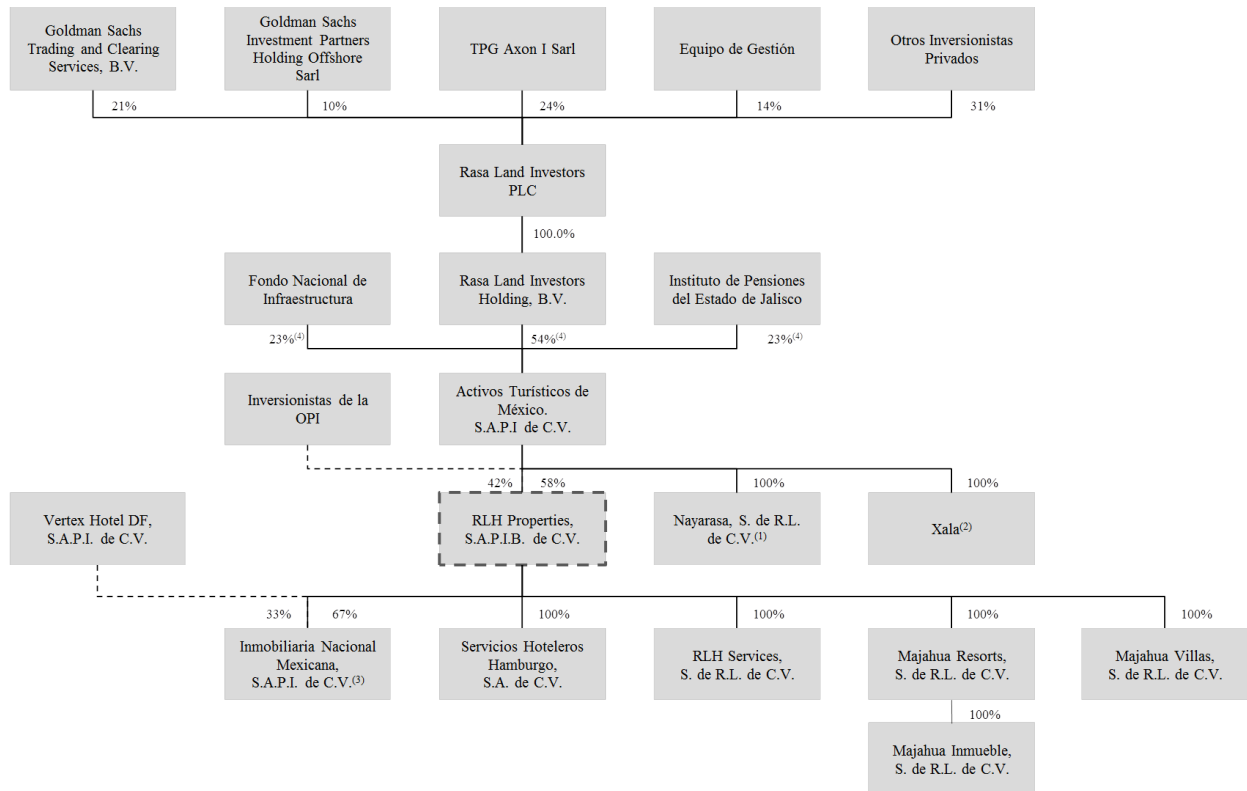
Nueva Oferta Competitiva						
Nombre del Proyecto	Ciudad	País	Habitaciones	Fase del Proyecto	Marca	Fecha de Apertura
Rosewood Baha Mar	Nassau	Bahamas	200	En construcción	Rosewood	T4'2015
JW Marriott Los Cabos	Los Cabos	México	300	En construcción	JW Marriott	T4'2015
Andaz Mayakoba	Riviera Maya	México	220	En construcción	Andaz	T2'2016
Ritz Carlton Reserve Los Cabos	Los Cabos	México	120	En construcción	Ritz-Carlton	T2'2016
Montage Los Cabos	Los Cabos	México	122	En construcción	Montage	T4'2017
The Arroyo Grande Resort & Spa	Los Cabos	México	200	Planeación	Independent	N/A
St. Regis Kanai Riviera Maya Resort	Puerto Juárez	México	124	Planeación	St. Regis	N/A
Capella Bahia Maroma	Punta Maroma	México	86	Planeación	Capella	N/A
Ritz Carlton Reserve Molasses Reef	Providenciales	Islas Turcas y Caicos	126	Pospuesto	Ritz-Carlton	N/A

Fuente: JLL

Las únicas propiedades que pudieran llegar a competir directamente con el desarrollo del Hotel O&OM son el Montage Los Cabos y el Ritz-Carlton Reserve de Los Cabos.

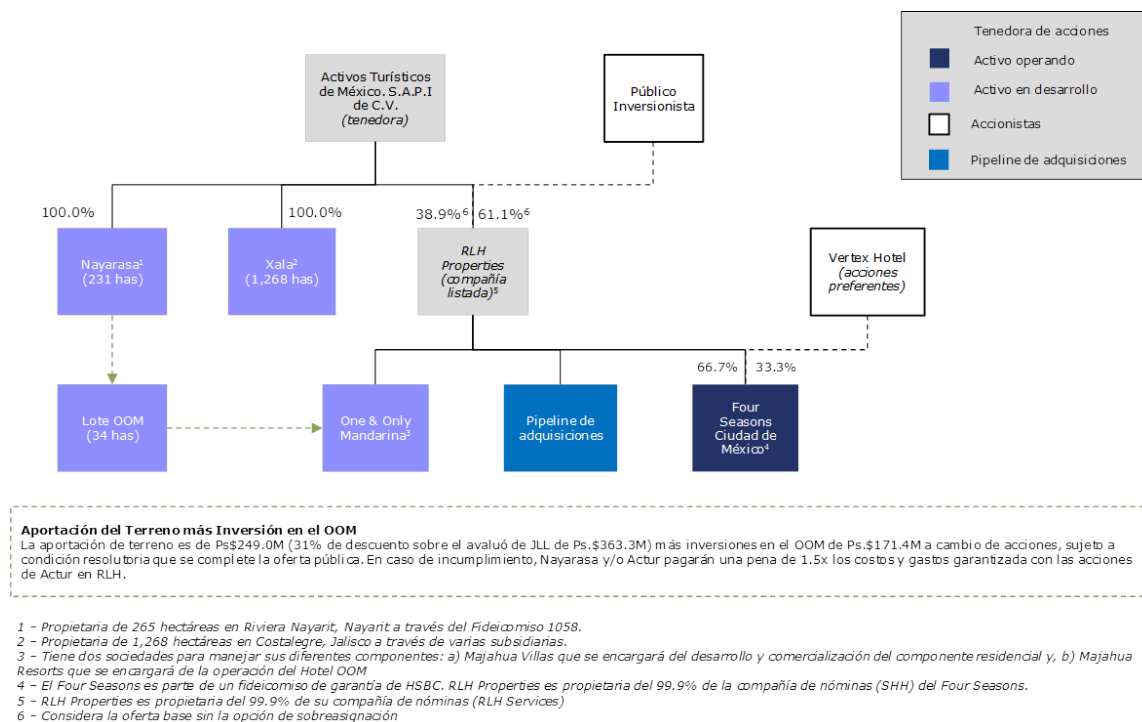
Estructura corporativa

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



- (1) Fideicomitente y Fideicomisaria del F/1058, en cuyo patrimonio se encuentra el plan maestro Mandarin (alrededor de 265 hectáreas en Riviera Nayarit, Nayarit)
- (2) Propietaria de alrededor de 1,268 hectáreas en Costalegre, Jalisco a través de las siguientes compañías: Paralana S. de R.L. de C.V., Chalalegre, S. de R.L. de C.V. y Chala Mar, S. de R.L. de C.V.
- (3) Las acciones de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V., así como el Inmueble del Four Seasons, se encuentran aportados a un fideicomiso de garantía con HSBC.
- (4) Para los porcentajes de participación accionaria a un nivel por arriba de Activos Turísticos de México, SAPI de CV, se consideró un tipo de cambio US\$/MX\$ de 18.00
- Fuente: La Compañía

Asimismo, a continuación se muestra una descripción de la relación entre los accionistas de la Emisora, Vertex y los operadores del Hotel Four Seasons y del Proyecto One & Only Mandarin, una vez completada la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto:



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 distritos financieros de la ciudad. El Hotel Four Seasons se encuentra ubicado cerca de varias atracciones turísticas.

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 junio de 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 el ADR de 2015 en aproximadamente un 20% por arriba del nivel de 2013 con una ligera reducción en la ocupación pero resultando en un mayor RevPAR. Dicha renovación terminó en junio del 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 fondeado de la siguiente manera:

- EUA\$12.0 millones del Crédito MetLife (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 que se está llevando a cabo contempla 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.

Actualmente el Hotel Four Seasons está aportado al patrimonio del Fideicomiso MetLife como garantía del Crédito MetLife. Las partes del Fideicomiso MetLife acordaron sujetarse a un procedimiento extrajudicial de venta del patrimonio del Fideicomiso MetLife (incluyendo el Hotel Four Seasons) en caso de incumplimiento del Crédito MetLife. Una vez agotado el procedimiento de venta extrajudicial y en caso de existir recursos remanentes tras pagarse los saldos insolutos del Crédito MetLife, los remanentes se distribuirán a los fideicomitentes del Fideicomiso MetLife.

El Crédito MetLife fue celebrado el 15 de mayo de 2013 entre MetLife como acreditante e Inalmex e Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. (hoy fusionada con Inalmex) como acreditantes. El monto del crédito es de EUA\$64 millones, dividido en dos tramos: (i) el Tramo Fijo por EUA\$53 millones, y (ii) el Tramo Variable equivalente a EUA\$11 millones. La tasa de interés aplicable al Tramo Fijo es del 5.0%. La tasa de interés aplicable al Tramo Variable es del 4.50% más la tasa "London Interbank Offered Rate" o "Libor" a un mes. El Crédito MetLife estará vigente hasta el 1 de junio de 2018 (es decir, tiene una vigencia de 5 años) y sus amortizaciones son mensuales con base en un calendario de pagos calculado a 25 años con: i) un periodo de gracia de dos años a partir de la fecha de firma del contrato, y ii) un pago único a la fecha de vencimiento, es decir el 1 de junio de 2018.

El Crédito MetLife, entre otras obligaciones de hacer comunes para esta clase de financiamientos, establece una obligación a cargo del accionista de control indirecto de Actur (Rasa Land Investors PLC) para mantener de manera directa o indirecta, como mínimo, el 53% del capital social de Inalmex. La Emisora obtuvo una dispensa por parte de MetLife para poder reducir la participación mayoritaria indirecta de Rasa Land Investors PLC en Inalmex y así evitar incurrir en incumplimiento de los términos y condiciones del Crédito MetLife como consecuencia de la realización de la Oferta Pública. En este contexto y para cumplir las condiciones a las que se sujetó dicha dispensa, Inalmex y MetLife negociaron ciertas modificaciones al Crédito MetLife y al Fideicomiso MetLife. La principal modificación al Fideicomiso MetLife consiste en la aportación al patrimonio del Fideicomiso MetLife de los flujos de caja libres del Hotel Four Seasons, una vez pagados los gastos operativos del hotel y las contraprestaciones que por administración tiene derecho a recibir Four Seasons, en el entendido que Inalmex tendrá el derecho a recibir cualquier remanente siempre y cuando no se actualice y continúe un evento de incumplimiento bajo el Crédito MetLife. Asimismo, la principal modificación al Crédito MetLife consiste en hacer a la Emisora responsable del pago de las cantidades adeudadas en términos del mismo en caso (i) de incumplimiento de ciertas obligaciones de hacer y no hacer a cargo de Inalmex bajo el Crédito MetLife, (ii) que el patrimonio del Fideicomiso MetLife sea enajenado sin la previa autorización de MetLife, salvo por ciertas excepciones de venta permitidas, (iii) que se inicie un procedimiento de concurso mercantil (o similares) respecto de Inalmex, (iv) que el patrimonio del Fideicomiso MetLife se utilice para garantizar pasivos financieros distintos al Crédito MetLife, o (v) que el fiduciario del Fideicomiso MetLife deje de ser propietario del patrimonio de dicho fideicomiso.

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
	Real	Real	Real ¹
Ocupación	62.1%	60.2%	59.4%
ADR (\$EUA)	\$280.3	\$304.8	\$341.9
RevPAR (\$EUA)	\$174.0	\$183.5	\$203.1

1 - Ocupación y RevPAR calculados teniendo en cuenta el inventario estimado de habitaciones indisponibles a raíz de la renovación (aprox. 200 habitaciones)

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 de América. Adicionalmente se prevé que la flexibilización en las normas aéreas mexicanas con Estados Unidos de América 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 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) son 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 Cushman & Wakefield con base en un método de descuento de flujos de caja futuros, el valor del Hotel Four Seasons, al 1º de marzo de 2015, era de EUA\$120'000,000. Este valor considera un descuento de EUA\$5'564,000 relativos a inversiones pendientes por realizar al 1º de marzo 2015 de cara a finalizar con el plan de renovación del Hotel Four Seasons. Una vez finalizado el plan de renovación del Hotel Four Seasons, el valor asciende a EUA\$125'564,000 y una vez estabilizado el proyecto, la valuación sería de EUA\$140.2 millones.

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 hasta 135 habitaciones en varias fases, sobre el Terreno OOM de aproximadamente 34 hectáreas ubicadas frente al mar y un componente residencial con marca One & Only con potencial para desarrollo de aproximadamente 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, 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 jungla. 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 de América. Se espera que su apertura sea entre finales del 2018 y principios del 2019. En noviembre del 2014, una filial de Actur 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 125 habitaciones (el hotel podrá tener hasta 135 habitaciones, a ser construidas en varias fases). 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, reservadas para gastos financieras, ni capital de trabajo. 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 34 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 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 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 y de casinos 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 solo en las operaciones de hoteles de ciudad, hoteles de costa y casinos a través de las marcas One & Only, Atlantis y Mazagan. 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.

Tesis de inversión en el 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 de América 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 de América, 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 de América.

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 este ha mejorado su desempeño en ocupación, ADR y RevPAR a enero de 2016 (si se lo compara con enero de 2014 has existido incrementos de 3.2%, 15.1% y 18.8%, respectivamente para cada variable).

Desempeño del Conjunto Competitivo del Mercado de Alojamiento							
Año	Mes	Ocupación	ADR	RevPAR	Ocupación % Cambio	ADR % Cambio	RevPAR % Cambio
2010	Enero	44.8%	\$849.80	\$380.50	-	-	-
2011	Enero	47.8%	\$783.72	\$374.85	6.8%	-7.8%	-1.5%
2012	Enero	48.5%	\$853.20	\$413.80	1.4%	8.9%	10.4%
2013	Enero	57.7%	\$894.05	\$515.51	18.9%	4.8%	24.6%
2014	Enero	63.6%	\$1,032.89	\$657.20	10.3%	15.5%	27.5%
2015	Enero ¹						
2016	Enero	65.6%	\$1,188.91	\$780.50	-	-	-
Promedio		55.1%	\$957.49	\$527.11	9.4%	5.4%	15.2%
Conjunto competitivo incluye: Rosewood Las Ventanas Al Paraiso Resort (71 Habitaciones), One & Only Palmilla (174 Habitaciones), Hotel Capella Pedregal (111 Habitaciones), St Regis Punta Mita Resort (120 Habitaciones), Four Seasons Resort Punta Mita (202 Habitaciones)							

Fuente: JLL

1.- No existen datos desde octubre de 2014 a abril de 2015 debido a que Los Cabos fue golpeado por el huracán Odile.

Desempeño del Conjunto Competitivo del Mercado de Alojamiento						
Año	Ocupación	ADR	RevPAR	Ocupación % Cambio	ADR % Cambio	RevPAR % Cambio
2009	40.6%	\$793.41	\$321.91	-	-	-
2010	48.3%	\$732.98	\$353.87	19.0%	-7.6%	9.9%
2011	53.0%	\$698.55	\$370.17	9.7%	-4.7%	4.6%
2012	55.7%	\$727.71	\$405.60	5.1%	4.2%	9.6%
2013	62.6%	\$774.44	\$485.16	12.4%	6.4%	19.6%
YTD Agosto 2013	64.5%	\$748.02	\$482.43			
YTD Agosto 2014 ¹	70.3%	\$836.07	\$587.36	9.0%	11.8%	21.7%
Conjunto competitivo incluye: Rosewood Las Ventanas Al Paraiso Resort (71 Habitaciones), One & Only Palmilla (173 Habitaciones), Hotel Capella Pedregal (105 Habitaciones), St Regis Punta Mita Resort (120 Habitaciones), Four Seasons Resort Punta Mita (173 Habitaciones)						

Fuente: JLL

1.- Se consideran datos hasta agosto de 2014 debido a que Los Cabos fue golpeado por el huracán Odile, afectando los números considerablemente y haciéndolos no comparables

Se espera que la ocupación del One & Only Mandarin se pueda estabilizar en niveles atractivos tomando en cuenta el índice de penetración de mercado promedio de ocupación de 101% que considera los índices de penetración de 5 hoteles operados por la marca One & Only en sus respectivos conjuntos competitivos con un rango de variación entre el 90% y 118%, según datos de STR al 2015. El índice de penetración corresponde a comparar el desempeño de un hotel específico con la media del desempeño de sus competidores (*competitive set*) usando como referencia un índice de 100%. A modo de ejemplo, un índice de penetración en ocupación de 118% supone que el hotel en cuestión tiene una ocupación de un 18% por encima de sus competidores. Según datos de JLL, la ocupación promedio del conjunto competitivo primario del One & Only Mandarin fue del 64.5% a agosto de 2013 y de 70.3% a agosto del 2014 (se considera la ocupación del 2014 hasta agosto debido a que en septiembre Los Cabos, Baja California Sur fue golpeado por el huracán Odile lo cual afectó los números considerablemente y no los hace comparables).

Se espera que la ADR del One & Only Mandarin se pueda estabilizar en niveles atractivos tomando en cuenta el índice de penetración de mercado promedio de ADR de 183% que considera los índices de penetración de 5 hoteles operados por la marca One & Only en sus respectivos conjuntos competitivos con un rango de variación entre el 155% y 231%, según datos de STR al 2015. Según datos de JLL, la ADR promedio del conjunto competitivo primario del One & Only Mandarin fue del EUAS\$748.0 a agosto de 2013 y de EUAS\$836.1 a agosto del 2014 (se considera la ADR del 2014 hasta agosto debido a que en septiembre Los Cabos, Baja California Sur fue golpeado por el huracán Odile lo cual afecta los números considerablemente y no los hace comparables).

Se espera que el RevPAR del One & Only Mandarin se pueda estabilizar en niveles atractivos tomando en cuenta el índice de penetración de mercado promedio de 184% que considera los índices de penetración de 5 hoteles operados por la marca One & Only en sus respectivos conjuntos competitivos con un rango de variación entre el 138% y 215%, según datos de STR al 2015. Según datos de JLL, el RevPAR promedio del conjunto competitivo

primario del One & Only Mandarin fue del EUA\$485.2 en 2013 y era del EUA\$587.4 a agosto del 2014 (se considera el RevPAR del 2014 hasta agosto debido a que en septiembre Los Cabos fue golpeado por el huracán Odile lo cual afecta los números considerablemente y no los hace comparables).

Ver el Anexo 5 para un análisis de la factibilidad y avalúo del Hotel O&OM preparado por JLL, con base en ciertas estimaciones de niveles de ocupación y ADR. Según dicho informe, las estimaciones de ocupación y ADR del Hotel O&OM serían las siguientes:

Proforma					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación hotelera	46.6%	54.6%	64.6%	73.6%	73.6%
ADR del Hotel O&OM	EUA\$875	EUA\$982	EUA\$1,109	EUA\$1,149	EUA\$1,183
RevPar del Hotel O&OM	EUA\$408	EUA\$537	EUA\$717	EUA\$846	EUA\$871

Consideramos que el Hotel O&OM tiene 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 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 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, pueda tener mejor rentabilidad que hoteles de lujo de ciudad como lo es el Hotel Four Seasons.

Consideramos que el Hotel O&OM tendrá 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 tiene un historial probado operando la marca “One & Only” en México, teniendo como objetivo los mismos mercados de lujo en Estados Unidos de América.

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 está desarrollando 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 de los último doce meses de 18.5x.

El Hotel O&OM es un activo 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 se beneficiaría 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. Esta marca también ha demostrado su éxito operando en otros mercados internacionales.

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 y del contrato de Crédito MetLife 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-17
Póliza de terrorismo.	AON	RQ1600311	01-abr-17
Póliza de protección bancaria.	AIG	035-PBA-10000150-01	01-nov-16
Póliza mundial corporativa: póliza de crimen, póliza de responsabilidad premium, póliza extranjera WC premium y póliza EPL premium.	AON	Invoice: HOME OFFICE	01-nov-16

Maquinaria/calentador: "todo riesgo" por pérdidas físicas o daños, inundaciones, terremotos, calentador y maquinaria.	AON	Invoice: HOME OFFICE	31-mar-17
Póliza de responsabilidad civil local.	ACE SEGUROS	01-40-0042642	29-oct-16

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 y una vez actualizada la inscripción de la Emisora en el Registro Nacional de Valores, el capital social suscrito y pagado de la Emisora, con anterioridad a la presente Oferta Pública, 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

Las cantidades señaladas anteriormente únicamente reflejan el capital social de la Emisora, sin considerar primas por suscripción de acciones que fueron contabilizadas en la cuenta correspondiente.

A la fecha del presente Prospecto, sin considerar las Acciones materia de la Oferta Pública, tenemos en circulación 70,644,878 acciones Serie “A”, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija de nuestro capital social.

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 5.0%, como mínimo, para formar un fondo de reserva, hasta que dicho fondo sea equivalente al 20.0% del capital social de la Emisora. Al 31 de diciembre de 2015, el fondo de reserva de la Emisora ascendía a 0.05% 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 nuestras subsidiarias 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, nuestro Consejo de Administración y nuestros accionistas no tienen adoptada una política de reparto de dividendos específica pero 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 sesión que celebre el Consejo de Administración de la Emisora, una vez consumada la Oferta Pública a que se refiere el presente Prospecto, resolverá sobre el establecimiento de una política de dividendos y distribuciones a favor de los accionistas consistente en (i) el decreto y pago de dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Sociedad y subsidiarias, así como (ii) la distribución de la mayor parte del flujo de caja libre consolidados 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.

Durante los años 2015, 2014 y 2013, la Emisora no realizó distribuciones de dividendos a sus accionistas.

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 Intermedios a las fechas y por los periodos que se indican. Esta información debe ser leída junto con, y está calificada por completo por referencia, a los Estados Financieros Consolidados Auditados, la Información Financiera Proforma y los Estados Financieros Intermedios 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, los Estados Financieros Intermedios y la Información Financiera Proforma y la información contenida en los mismos no son indicativos de nuestros resultados de operación futuros o de nuestra situación financiera futura.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados han sido preparados de conformidad con las NIIF.

Factores que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados

El estado consolidado de resultados integrales de la Emisora por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Emisora) al 31 de diciembre de 2013 muestra únicamente los resultados consolidados aportados por Inalmex desde el 15 de mayo de 2013, fecha en que la Emisora adquirió acciones representativas del capital social de Inalmex. De haberse consolidado Inalmex desde el 1 de enero de 2013, el estado de resultados integrales mostraría los resultados consolidados como se muestra en la columna “cifras ajustadas no auditadas”. Esta información se presenta únicamente para mostrar la tendencia que habrían tenido los resultados de la entidad. No obstante lo anterior, el estado consolidado de resultados integrales al 31 de diciembre de 2013 pudiera no ser un indicativo de la tendencia de los resultados de la Emisora y no es comparable el estado consolidado de resultados integrales de ejercicios completos posteriores.

El 15 de mayo de 2013, la Emisora adquirió por medio de Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. (empresa que cambió de denominación social a IHRF500 México, S. de R.L. de C.V. y que actualmente está fusionada con Inalmex) el 66.67% de las acciones representativas del capital social de Ruwoja mediante la celebración de un contrato de compraventa. A esa fecha, Ruwoja era propietaria de Inalmex en un 99%, por lo que Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. se convirtió en la dueña indirecta del Hotel Four Seasons.

El 30 de diciembre de 2013, mediante escritura de fusión, Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. y Ruwoja acordaron fusionarse, subsistiendo Inversión Hotelera Reforma 500, S.L., por lo que a partir de esa fecha Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital contable de Ruwoja, dejando esta última de existir como entidad legal.

El 9 de junio de 2014, IHRF500 México, S. de R.L. de C.V. y la Emisora firmaron un contrato de compraventa de acciones mediante el cual la Emisora adquirió el 99.99% de las acciones representativas del capital social de SHH. Mediante escritura de fusión de fecha 25 de junio de 2014, se acordó la fusión de Inalmex, como fusionante, e IHRF 500 México, S. de R. L. de C.V., como fusionada, subsistiendo Inalmex.

Derivado de lo anterior, el estado consolidado de resultados integrales de la Emisora por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Emisora) al 31 de diciembre de 2013 muestra únicamente los resultados consolidados aportados por Inalmex desde el 15 de mayo de 2013, fecha en que la Emisora adquirió acciones representativas del capital social de Inalmex. Como resultado de lo anterior, el estado consolidado de resultados integrales al 31 de diciembre de 2013 pudiera no ser un indicativo de la tendencia de los resultados de la Emisora.

El único activo operativo descrito en los Estados Financieros Consolidados Auditados es el Hotel Four Seasons, por lo que los balances y los estados de resultados de los Estados Financieros Consolidados Auditados corresponden sustancialmente al balance y estado de resultados del Hotel Four Seasons. Para efectos de lo anterior,

se presenta más adelante la UAFIDA Recurrente eliminando gastos corporativos no recurrentes de la Emisora, así como gastos corporativos no recurrentes del Hotel Four Seasons para presentar una UAFIDA Recurrente que refleje la operación del Hotel Four Seasons.

El 5 de noviembre de 2015, la Emisora realizó la Oferta Pública Inicial, obteniendo recursos netos por un valor total de \$433,740,810.

Asimismo, el estado consolidado de resultados integrales de la Emisora por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Emisora) al 31 de diciembre de 2013 muestra únicamente los resultados consolidados aportados por Inalmex desde el 15 de mayo de 2013, fecha en que la Emisora adquirió acciones representativas del capital social de Inalmex. Como resultado de lo anterior, el estado consolidado de resultados integrales al 31 de diciembre de 2013 pudiera no ser un indicativo de la tendencia de los resultados de la Emisora.

Factores o acontecimientos inciertos que pueden hacer que la información financiera presentada no sea indicativa del desempeño futuro

Nuestra Información Financiera Proforma fue preparada con base en los Estados Financieros Consolidados Auditados y en los Estados Financieros Intermedios y se basa en información disponible y 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 aportación del Terreno OOM 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.

Los estados consolidados de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de marzo de 2016, respectivamente, han sido preparados con el único objetivo de presentar la situación financiera consolidada proforma como si los hechos que se mencionan a continuación hubieran ocurrido el 31 de diciembre de 2015 y el 31 de marzo de 2016, respectivamente:

- Aportación del Terreno OOM de aproximadamente 34 hectáreas en donde se llevará a cabo la construcción del Hotel O&OM con un valor aproximado de \$249,014,002.00.
- Capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción del Hotel O&OM al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de marzo de 2016, respectivamente.

La Información Financiera Proforma se presentan para fines informativos y no pretenden reflejar los resultados operativos como si la aportación del Terreno OOM, así como la capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción de dicho hotel, hubieran surtido efectos a la fecha de la Información Financiera Proforma y tampoco pretenden presentar una proyección de la situación financiera ni de los resultados de operación para periodos futuros.

El estado consolidado de resultados integrales de la Emisora por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Emisora) al 31 de diciembre de 2013 muestra únicamente los resultados consolidados aportados por Inalmex desde el 15 de mayo de 2013, fecha en que la Emisora adquirió acciones representativas del capital social de Inalmex. De haberse consolidado Inalmex desde el 1 de enero de 2013, el estado de resultados integrales mostraría los resultados consolidados como se muestra en la columna “cifras ajustadas no auditadas”. Esta información se presenta únicamente para mostrar la tendencia que habrían tenido los resultados de la entidad. No obstante lo anterior, el estado consolidado de resultados integrales al 31 de diciembre de 2013 pudiera no ser un indicativo de la tendencia de los resultados de la Emisora y no es comparable el estado consolidado de resultados integrales de ejercicios completos posteriores.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015, 2014 Y 2013 E INFORMACIÓN AJUSTADA NO AUDITADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

	Doce meses al 31 de diciembre de			2013
	2015	2014	2013*	Ajustada no auditada**
	(en miles de Ps.)			(en miles de Ps.)
Ingresos por renta habitaciones	235,822	213,694	123,072	194,574
Ingresos por alimentos y bebidas	119,973	137,429	90,018	136,399
Otros ingresos hoteleros	26,979	25,313	10,461	20,218
Ingresos por servicios	382,774	376,436	223,551	351,191
Gastos administrativos y operativos recurrentes	(147,520)	(139,523)	(62,392)	(122,480)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(71,965)	(79,052)	(49,094)	(76,187)
Costos y gastos de habitaciones	(39,362)	(38,818)	(22,517)	(36,024)
Depreciacion y amortización	(35,086)	(22,550)	(17,352)	(27,732)
Gastos operativos no recurrentes	(12,624)	(26,503)	(31,034)	(41,743)
Predial	(6,183)	(6,276)	(3,446)	(5,525)
Seguros	(4,938)	(5,088)	(5,290)	(6,402)
Gastos corporativos	(4,020)	-	-	-
Otros Ingresos	6,639	-	-	-
Utilidad Operación	67,715	58,626	32,426	35,098
Costo integral de Financiamiento:				
Ingresos Financieros	19,698	10,061	1,513	14,451
Intereses ganados	2,030	1,100	431	3,463
Utilidad cambiaria	17,668	8,961	1,082	10,988
Costos Financieros	(237,995)	(141,874)	(78,106)	(70,654)
Intereses pagados	(80,883)	(51,582)	(33,127)	(40,269)
Intereses y costos financieros	(54,746)	(33,056)	(21,722)	(28,864)
Costo financiero de las acciones preferentes	(26,137)	(18,526)	(11,405)	(11,405)
Pérdida cambiaria	(157,112)	(90,292)	(44,979)	(30,385)
	(218,297)	(131,813)	(76,593)	(56,203)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(150,582)	(73,187)	(44,167)	(21,105)
Provisión para impuestos a la utilidad	53,233	11,819	(6,919)	(15,421)
Utilidad (pérdida) integral neta	(97,349)	(61,368)	(51,086)	(36,526)

* Cifras que sólo consideran un periodo de siete punto cinco meses de operación del Hotel Four Seasons (adquirido el 15 de mayo de 2013).

** Corresponde a cifras ajustadas no auditadas del estado de resultados integrales considerando las operaciones del Hotel Four Seasons desde el 1 de enero de 2013, es decir, asume que tanto la adquisición de Inalmex como la constitución de la Emisora se hubiesen realizado desde el 1 de enero de 2013.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2016 Y 2015

	Período de tres meses terminado el 31 de marzo de	
	2016	2015
	(en miles de Ps.)	
Ingresos por renta habitaciones	69,687	54,091
Ingresos por alimentos y bebidas	29,024	20,627
Otros ingresos hoteleros	7,093	5,922
Ingresos por servicios	105,804	80,640
Gastos administrativos y operativos recurrentes	(39,934)	(35,940)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(18,394)	(15,093)
Costos y gastos de habitaciones	(11,552)	(10,033)
Depreciación y amortización	(11,968)	(6,041)
Gastos operativos no recurrentes	(409)	(3,480)
Predial	(1,576)	(1,546)
Seguros	(1,282)	(1,162)
Gastos corporativos	(6,041)	(960)
Otros Ingresos	-	4,491
Utilidad Operación	14,648	10,876
Costo integral de Financiamiento:		
Ingresos Financieros	23,407	1,609
Intereses ganados	2,303	123
Utilidad cambiaria	21,104	1,486
Costos Financieros	(31,297)	(48,532)
Intereses pagados	(14,247)	(20,139)
Intereses y costos financieros	(14,247)	(14,145)
Costo financiero de las acciones preferentes	-	(5,994)
Pérdida cambiaria	(17,050)	(28,393)
	(7,890)	(46,923)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	6,758	(36,047)
Provision para impuestos a la utilidad	(1,707)	12,743
Utilidad (pérdida) integral neta	5,051	(23,304)

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CON INFORMACIÓN AUDITADA POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013, 2014 Y 2015 E INFORMACIÓN PROFORMA NO AUDITADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	Años terminados el 31 de diciembre de			
	2015 Proforma*	2015	2014 (en miles de Ps.)	2013
Activos				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	535,329	535,329	132,264	85,326
Cuentas por cobrar	42,495	42,495	35,991	23,973
Partes relacionadas	419	419	-	-
Inventarios, neto	2,856	2,856	2,418	2,165
Total de activo circulante	581,099	581,099	170,673	111,464
 Inmuebles, mobiliario y equipo	1,798,252	1,492,809	1,386,573	1,359,839
Crédito mercantil	42,984	42,984	42,984	42,984
Otros activos- neto	47,934	47,934	50,554	51,330
 Total de activos	2,470,269	2,164,826	1,650,784	1,565,617
 Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	22,866	22,866	9,657	-
Proveedores	12,239	12,239	8,897	3,798
Partes relacionadas	-	-	427	379
Participación de los trabajadores en las utilidades	414	414	475	240
Impuestos por pagar	4,695	4,695	6,548	9,215
Cuentas por pagar y gastos acumulados	46,901	46,901	36,717	34,483
Total de pasivo a corto plazo	87,115	87,115	62,721	48,115
 Pasivo a largo plazo:				
Préstamos bancarios a largo plazo	1,040,895	1,040,895	801,453	692,456
Impuestos diferidos	247,733	247,733	302,118	315,440
Pasivo por acciones preferentes redimibles	190,135	190,135	187,240	181,849
Beneficios a los empleados	2,564	2,564	2,413	2,288
Total de pasivo a largo plazo	1,481,327	1,481,327	1,293,224	1,192,033
Total de pasivo	1,568,442	1,568,442	1,355,945	1,240,148
 Capital contable:				
Capital social	1,124,326	818,883	402,731	374,252
Otras cuentas de capital	(17,259)	(17,259)	-	-
Deficit	(205,240)	(205,240)	(107,892)	(48,783)
Total de capital contable	901,827	596,384	294,839	325,469
 Total de pasivo y capital contable	2,470,269	2,164,826	1,650,784	1,565,617

* Cifras proforma no auditadas que reflejan la adquisición del Terreno OOM al 31 de diciembre de 2015. También considera la capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción del Hotel OOM desde el 1 de Enero de 2014 al 31 de diciembre de 2015.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2016 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 NO AUDITADA E INFORMACIÓN PROFORMA NO AUDITADA AL 31 DE MARZO DE 2016

	Periodo terminado al 31 de marzo de		Periodo terminado al 31 de diciembre
	2016*	2016	2015
	(en miles de Ps.)		
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	551,398	551,398	535,329
Cuentas por cobrar	48,929	48,929	42,495
Partes relacionadas	417	417	419
Inventarios, neto	3,186	3,186	2,856
Total de activo circulante	603,930	603,930	581,099
Inmuebles, mobiliario y equipo	1,827,097	1,512,599	1,492,809
Crédito mercantil	42,984	42,984	42,984
Otros activos- neto	47,278	47,278	47,934
Total de activos	2,521,289	2,206,791	2,164,826
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	23,093	23,093	22,866
Proveedores	5,791	5,791	12,239
Partes relacionadas	-	-	-
Participación de los trabajadores en las utilidades	430	430	414
Impuestos por pagar	3,803	3,803	4,695
Cuentas por pagar y gastos acumulados	67,508	67,508	46,901
Total de pasivo a corto plazo	100,625	100,625	87,115
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios a largo plazo	1,062,766	1,062,766	1,040,895
Impuestos diferidos	249,266	249,266	247,733
Pasivo por acciones preferentes redimibles	190,135	190,135	190,135
Beneficios a los empleados	2,564	2,564	2,564
Total de pasivo a largo plazo	1,504,731	1,504,731	1,481,327
Total de pasivo	1,605,356	1,605,356	1,568,442
Capital contable:			
Capital social	950,302	635,804	818,883
Prima en suscripción de acciones	183,079	183,079	-
Otras cuentas de capital	(17,259)	(17,259)	(17,259)
Deficit	(200,189)	(200,189)	(205,240)
Total de capital contable	915,933	601,435	596,384
Total de pasivo y capital contable	2,521,289	2,206,791	2,164,826

* Cifras proforma no auditadas que reflejan la adquisición del Terreno OOM al 31 de marzo de 2016. También considera la capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción del Hotel OOM desde el 1 de Enero de 2014 al 31 de marzo de 2016.

OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA CON CIERTA INFORMACIÓN AJUSTADA NO AUDITADA

	Doce meses al 31 de diciembre de			2013 Ajustada no auditada(**) (en miles de Ps.)
	2015	2014	2013(*)	
		(en miles de Ps.)		
UAFIDA Recurrente ⁽¹⁾	108,786	107,679	80,812	104,573
Deuda neta ajustada ⁽²⁾ / UAFIDA Recurrente ⁽¹⁾	4.9	6.3	7.5	5.8
UAFIDA Recurrente ⁽¹⁾ /Gastos de intereses	2.0	3.3	3.7	3.6

(*) Cifras que sólo consideran un periodo de siete punto cinco meses de operación del Hotel Four Seasons (adquirido el 15 de mayo del 2013).

(**) Corresponde a cifras ajustadas no auditadas del estado de resultados integrales considerando las operaciones del Hotel Four Seasons como si la adquisición se hubiese llevado a cabo desde el 1 de enero de 2013.

(1) Definimos la UAFIDA Recurrente como utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización, ajustada por los gastos operativos no recurrentes, rubros detallados en las notas 9, 10 y 18 de los Estados Financieros Consolidados Auditados. 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 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 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. Derivado de lo anterior usted deberá considerar principalmente nuestros resultados bajo las NIIF y utilizar nuestra medición de UAFIDA Recurrente solamente como información complementaria.

A continuación se presenta el cálculo de nuestra UAFIDA Recurrente para los periodos presentados:

UAFIDA RECURRENTE POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015, 2014, 2013 Y 2013 CON INFORMACIÓN AJUSTADA NO AUDITADA

	Doce meses al 31 de diciembre de			2013 Ajustada no auditada(**) (en miles de Ps.)
	2015	2014	2013(*)	
	(en miles de Ps.)			
Utilidad de operación	67,715	58,626	32,426	35,098
Depreciacion y amortizacion	35,086	22,550	17,352	27,732
Gastos e ingresos operativos no recurrentes	5,985	26,503	31,034	41,743
UAFIDA Recurrente	108,786	107,679	80,812	104,573

(*) Cifras que sólo consideran un periodo de siete punto cinco meses de operación del Hotel Four Seasons (adquirido el 15 de mayo del 2013).

(**) Corresponde a cifras ajustadas no auditadas del estado de resultados integrales considerando las operaciones del Hotel Four Seasons como si la adquisicion se hubiese llevado a cabo desde el 1 de enero de 2013.

UAFIDA RECURRENTE POR EL PERIODO DEL 1 ENERO AL 31 DE MARZO DE LOS AÑOS 2016 Y 2015

	Tres meses al 31 de marzo	
	2016	2015
	(en miles de Ps.)	
Utilidad de operación	14,648	10,876
Depreciacion y amortizacion	11,968	6,041
Gastos e ingresos no recurrentes	409	(1,011)
UAFIDA Recurrente	27,025	15,906

DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015, 2014 Y 2013

	Al 31 de diciembre de		
	2015	2014	2013
	(en miles de Ps.)		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	22,866	9,657	-
Préstamos bancarios a largo plazo	1,040,895	801,453	692,456
Deuda Total Ajustada	1,063,761	811,110	692,456
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(535,329)	(132,264)	(85,326)
Deuda Neta Ajustada	528,432	678,846	607,130

DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2016 Y 2015

	Periodo terminado al 31 de marzo de	
	2016	2015
	(en miles de Ps.)	
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	23,093	15,092
Préstamos bancarios a largo plazo	1,062,766	866,082
Deuda Total Ajustada	1,085,859	881,174
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(551,398)	(92,976)
Deuda Neta Ajustada	534,461	788,198

**RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
PROFORMA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

	Cifras Base	Ajustes Proforma	Cifras proforma*
	(en miles de Ps.)		
<u>ACTIVO</u>			
<i>Circulante</i>			
Bancos	535,329		535,329
Clientes y documento por cobrar	42,495		42,495
Partes relacionadas	419		419
Inventario	2,856		2,856
	<u>581,099</u>	<u>-</u>	<u>581,099</u>
<i>No Circulante</i>			
Inmuebles, mobiliario y equipo	1,492,809	305,443	1,798,252
Crédito mercantil	42,984		42,984
Otros activos	47,934		47,934
	<u>1,583,727</u>	<u>305,443</u>	<u>1,889,170</u>
Total Activo	<u>2,164,826</u>	<u>305,443</u>	<u>2,470,269</u>
<u>PASIVO</u>			
<i>A corto plazo</i>			
Porción a corto plazo del préstamo a largo plazo	22,866		22,866
Proveedores	12,239		12,239
Otras cuentas por pagar	46,901		46,901
Impuestos por pagar	4,695		4,695
PTU Por pagar	414		414
	<u>87,115</u>	<u>-</u>	<u>87,115</u>
<i>A largo plazo</i>			
Préstamo Metlife Largo Plazo	1,040,895		1,040,895
Impuestos diferidos	247,733		247,733
Pasivo por acciones preferentes redimibles	190,135		190,135
Beneficios a los empleados	2,564		2,564
	<u>1,481,327</u>	<u>-</u>	<u>1,481,327</u>
Total Pasivo	<u>1,568,442</u>	<u>-</u>	<u>1,568,442</u>
<u>Capital Contable</u>			
Capital Social	818,883	305,443	1,124,326
Otras cuentas de capital	(17,259)		(17,259)
Deficit	(205,240)		(205,240)
Total capital contable	<u>596,384</u>	<u>305,443</u>	<u>901,827</u>
Total Pasivo más Capital contable	<u>2,164,826</u>	<u>305,443</u>	<u>2,470,269</u>

* Cifras proforma no auditadas que reflejan la adquisición del Terreno OOM al 31 de diciembre de 2015. También considera la capitalización de las inversiones realizadas acumuladas para el diseño y construcción del Hotel OOM al 31 de diciembre de 2015.

**RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
PROFORMA AL 31 DE MARZO DE 2016**

	Cifras Base	Ajustes Proforma	Cifras proforma*
	(en miles de Ps.)		
<u>ACTIVO</u>			
<i>Circulante</i>			
Bancos	551,398		551,398
Clientes y documento por cobrar	48,929		48,929
Partes relacionadas	417		417
Inventario	3,186		3,186
	<u>603,930</u>	<u>-</u>	<u>603,930</u>
<i>No Circulante</i>			
Inmuebles, mobiliario y equipo	1,512,599	314,498	1,827,097
Crédito mercantil	42,984		42,984
Otros activos	47,278		47,278
	<u>1,602,861</u>	<u>314,498</u>	<u>1,917,359</u>
Total Activo	<u>2,206,791</u>	<u>314,498</u>	<u>2,521,289</u>
<u>PASIVO</u>			
<i>A corto plazo</i>			
Porción a corto plazo del préstamo a largo plazo	23,093		23,093
Proveedores	5,791		5,791
Otras cuentas por pagar	67,508		67,508
Impuestos por pagar	3,803		3,803
PTU Por pagar	430		430
	<u>100,625</u>	<u>-</u>	<u>100,625</u>
<i>A largo plazo</i>			
Préstamo Metlife Largo Plazo	1,062,766		1,062,766
Impuestos diferidos	249,266		249,266
Pasivo por acciones preferentes redimibles	190,135		190,135
Beneficios a los empleados	2,564		2,564
	<u>1,504,731</u>	<u>-</u>	<u>1,504,731</u>
Total Pasivo	<u>1,605,356</u>	<u>-</u>	<u>1,605,356</u>
<u>Capital Contable</u>			
Capital Social	635,804	314,498	950,302
Prima en suscripción de acciones	183,079		183,079
Otras cuentas de capital	(17,259)		(17,259)
Deficit	(200,189)		(200,189)
Total capital contable	<u>601,435</u>	<u>314,498</u>	<u>915,933</u>
Total Pasivo más Capital contable	<u>2,206,791</u>	<u>314,498</u>	<u>2,521,289</u>

* Cifras proforma no auditadas que reflejan la adquisición del Terreno OOM al 31 de marzo de 2016. También considera la capitalización de las inversiones realizadas acumuladas para el diseño y construcción del Hotel OOM al 31 de marzo de 2016.

CONCILIACIÓN DE UAFIDA RECURRENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015, 2014 Y 2013

	Doce meses al 31 de diciembre de			
	2015	2014	2013(*)	2013
		(en miles de Ps.)		Ajustada no auditada(**)
				(en miles de Ps.)
Utilidad de operación de Inalmex	63,564	64,896	37,182	37,182
Depreciacion y amortizacion	43,291	26,509	27,731	27,731
	106,855	91,405	64,913	64,913
Ajustes NIIF	112	1,264	5,021	1,732
Gastos no recurrentes Inalmex	2,968	14,559	38,221	39,799
Utilidad de operación de otras subsidiarias	(4,166)	(11,492)	(3,815)	(3,815)
Gastos no recurrentes RLH Properties y subsidiarias	3,016	11,943	384	1,944
Ajuste 4.5 meses del 2013	-	-	(23,912)	-
UAFIDA Recurrente	108,786	107,679	80,812	104,573

(*) Cifras que sólo consideran un periodo de siete punto cinco meses de operación del Hotel Four Seasons (adquirido el 15 de mayo del 2013).

(**) Corresponde a cifras ajustadas no auditadas del estado de resultados integrales considerando las operaciones del Hotel Four Seasons como si la adquisicion se hubiese llevado a cabo desde el 1 de enero de 2013.

CONCILIACIÓN DE UAFIDA RECURRENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2016 Y 2015

	tres meses al 31 de marzo de	
	2016	2015
	(en miles de Ps.)	
Utilidad de operación de Inalmex	18,026	12,331
Depreciacion y amortizacion	12,489	6,558
	30,515	18,889
Ajustes NIIF		
Gastos no recurrentes Inalmex	409	(2,497)
Utilidad de operación de otras subsidiarias	(3,900)	(1,972)
Gastos no recurrentes RLH Properties y subsidiarias	-	1,486
UAFIDA Recurrente	27,025	15,906

Informe de créditos relevantes

El Crédito MetLife (*Loan Agreement*) fue celebrado el 15 de mayo de 2013 entre MetLife como acreditante e Inalmex e Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. (hoy fusionada con Inalmex) como acreditadas. Dicho Crédito MetLife se encuentra garantizado con el patrimonio del Fideicomiso MetLife el cual, entre otros bienes y derechos, detenta la propiedad en garantía de: (i) la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex, (ii) el inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons y (iii) los flujos de efectivo libre del Hotel Four Seasons. Inalmex se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses derivados del Crédito MetLife.

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas del Crédito MetLife son las siguientes:

- Inalmex no podrá llevar a cabo o permitir que se lleve a cabo, sin el previo consentimiento de MetLife, la transmisión, cesión o venta del patrimonio del Fideicomiso MetLife o la creación de gravámenes respecto del dicho patrimonio. Se exceptúan de esta prohibición: (i) la venta de inventario en el curso ordinario de negocios, (ii) la remoción de bienes obsoletos, y (iii) la sustitución de inventario o equipo por otro de igual o mejor calidad.
- Inalmex no podrá llevar a cabo o permitir que se lleve a cabo, sin el previo consentimiento de MetLife, la transmisión, cesión o venta, directa o indirecta, de las acciones representativas del capital social de las acreditadas o la creación de gravámenes respecto de dichas acciones.
- Inalmex no podrá fusionarse, reorganizarse, disolverse o modificar su tenencia accionaria o estructura organizacional. En el Crédito MetLife se autorizaron expresamente las fusiones de Ruwoja Investments B.V. en Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. y la posterior fusión de Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. en Inalmex.

Las principales causas de vencimiento anticipado del Crédito MetLife son las siguientes:

- La falta de pago de cualquier monto adeudado (de principal o intereses) en los plazos convenidos.
- En caso que se presente alguna solicitud para iniciar un procedimiento de concurso mercantil o quiebra en contra de Inalmex (salvo que dicho procedimiento se dé por terminado antes de que transcurran 60 días).
- En caso que cualquier declaración, certificación, estado financiero o información entregada por Inalmex a MetLife resulta ser falso.
- Si Inalmex permite que ocurran actos en virtud de los cuales (i) se afecte la propiedad del patrimonio del Fideicomiso MetLife, (ii) se constituyan derechos de posesión o derechos adversos a los pactados en el Fideicomiso MetLife respecto del patrimonio del mismo, o (iii) el patrimonio del Fideicomiso MetLife deba ser utilizado para algún fin público (en todos los casos, contando Inalmex con un periodo de cura de 30 días).
- En caso de cesiones o transmisiones, directas o indirectas, no autorizadas del patrimonio del Fideicomiso MetLife.
- En caso de creación de gravámenes no autorizados respecto de (i) el patrimonio del Fideicomiso MetLife, o (ii) las acciones representativas del capital social de las acreditadas.
- Si las acreditadas contratan deuda adicional garantizada por (i) el patrimonio del Fideicomiso MetLife, o (ii) las acciones representativas del capital social de las acreditadas.
- El incumplimiento de los contratos de operación del Hotel Four Seasons (una vez transcurridos los periodos de cura correspondientes)

- El incumplimiento de cualquier otra obligación contenida en el Crédito MetLife por parte de Inalmex (contando con un periodo de cura de 30 días naturales).

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo insoluto del Crédito MetLife era de EUA\$61,347,952.

El Crédito MetLife, entre otras obligaciones de hacer comunes para esta clase de financiamientos, establece una obligación a cargo del accionista de control indirecto de Actur (Rasa Land Investors PLC) para mantener de manera directa o indirecta, como mínimo, el 53% del capital social de Inalmex. La Emisora obtuvo una dispensa por parte de MetLife para poder reducir la participación mayoritaria indirecta de Rasa Land Investors PLC en Inalmex y así evitar incurrir en incumplimiento de los términos y condiciones del Crédito MetLife como consecuencia de la realización de la Oferta Pública. En este contexto y para cumplir las condiciones a las que se sujetó dicha dispensa, Inalmex y MetLife negociaron ciertas modificaciones al Crédito MetLife y al Fideicomiso MetLife. La principal modificación al Fideicomiso MetLife consiste en la aportación al patrimonio del Fideicomiso MetLife de los flujos de caja libres del Hotel Four Seasons, una vez pagados los gastos operativos del hotel y las contraprestaciones que por administración tiene derecho a recibir Four Seasons, en el entendido que Inalmex tendrá el derecho a recibir cualquier remanente siempre y cuando no se actualice y continúe un evento de incumplimiento bajo el Crédito MetLife. Asimismo, la principal modificación al Crédito MetLife consiste en hacer a la Emisora responsable del pago de las cantidades adeudadas en términos del mismo en caso (i) de incumplimiento de ciertas obligaciones de hacer y no hacer a cargo de Inalmex bajo el Crédito MetLife, (ii) que el patrimonio del Fideicomiso MetLife sea enajenado sin la previa autorización de MetLife, salvo por ciertas excepciones de venta permitidas, (iii) que se inicie un procedimiento de concurso mercantil (o similares) respecto de Inalmex, (iv) que el patrimonio del Fideicomiso MetLife se utilice para garantizar pasivos financieros distintos al Crédito MetLife, o (v) que el fiduciario del Fideicomiso MetLife deje de ser propietario del patrimonio de dicho fideicomiso.

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”, “Información financiera seleccionada” y nuestros estados financieros y las notas a los mismos, 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).

La siguiente discusión y análisis debe ser leída junto con los Estados Financieros Consolidados Auditados y las notas a los mismos, así como los Estados Financieros Intermedios que se incluyen en este Prospecto.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Intermedios están expresados en Pesos. Cierta información financiera incluida en el presente Prospecto se expresa en Dólares únicamente para beneficio del lector.

Para una descripción de las principales políticas contables de la Emisora ver la nota 2 de los Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre de 2015.

No tenemos identificadas tendencias, compromisos o acontecimientos, salvo aquellos descritos en el presente Prospecto, en los Estados Financieros Consolidados Auditados, los Estados Financieros Intermedios y sus notas o en la Información Financiera Proforma y sus notas, 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 de América. 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.* Los ingresos se componen de la siguiente manera:
 - *Ingresos por habitaciones.* La tasa de ocupación y el 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.* 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 departamentales 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.

Estado de resultados de la Emisora al 31 de diciembre de 2013 no comparable

La Emisora se constituyó el 28 de febrero de 2013. Asimismo, el 15 de mayo de 2013, la Emisora adquirió por medio de Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. (empresa que cambió de denominación social a IHRF500 México, S. de R.L. de C.V. y actualmente está fusionada con Inalmex) el 66.67% de las acciones representativas del capital social de Ruwoja mediante la celebración de un contrato de compraventa. A esa fecha, Ruwoja era propietaria de Inalmex en un 99%, por lo que Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. se convirtió en la dueña indirecta del Hotel Four Seasons. El 30 de diciembre de 2013, mediante escritura de fusión, Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. y Ruwoja acordaron fusionarse, subsistiendo Inversión Hotelera Reforma 500, S.L., por lo que a partir de esa fecha Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital contable de Ruwoja, dejando esta última de existir como entidad legal. Derivado de lo anterior, el estado consolidado de resultados integrales de la Emisora por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Emisora) al 31 de diciembre de 2013 muestra únicamente los resultados consolidados aportados por Inalmex desde el 15 de mayo de 2013, fecha en que la Emisora adquirió acciones representativas del capital social de Inalmex. Ver la Nota No. 1 de los estados financieros consolidados de la Emisora por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 28 de febrero al 31 de diciembre de 2013 que se adjuntan a este Prospecto, para una descripción del estado consolidado de resultados integrales mostrado como si Inalmex se hubiera consolidado en la Emisora el 1 de enero de 2013. Como resultado de lo anterior, el estado consolidado de resultados integrales de la Emisora al 31 de diciembre de 2013 pudiera no ser un indicativo de la tendencia de los resultados de la Emisora y no es comparable con los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2015.

Estados Financieros Intermedios

Los Estados Financieros Intermedios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados Auditados por el año terminado 31 de diciembre 2015, los cuales han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

Resultados de operación

La siguiente discusión compara los resultados de operación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 con base en los Estados Financieros Consolidados Auditados que se incluyen en este Prospecto así como el estado consolidado de resultados integrales proforma de 2013 (asume operaciones del total de los 12 meses del 2013 del Hotel Four Seasons).

Estado de Resultados Analítico

Cifras en Mill/Ps.\$, excepto cuando se mencione lo contrario

Concepto	2015	2014	2013 ²	2013 ³
Datos Operativos				
Habitaciones disponibles	200.0 ¹	240.0	240.0	240.0
Ocupación (%)	59.4%	60.2%	62.1%	62.1%
ADR (EUA\$)	\$341.90	\$304.80	\$280.30	\$280.30
RevPAR (EUA\$)	\$203.09	\$183.49	\$173.97	\$173.97
Ingresos				
Renta de habitaciones	\$235.8	\$213.7	\$194.6	\$123.1
Alimentos y bebidas	\$120.0	\$137.4	\$136.4	\$90.0
Otros	\$27.0	\$25.3	\$20.2	\$10.5
Ingresos Totales	\$382.8	\$376.4	\$351.2	\$223.6
<i>% de crecimiento</i>	<i>1.7%</i>	<i>7.2%</i>		
Costos y Gastos				
Renta de habitaciones	\$39.4	\$38.8	\$36.0	\$22.5
Alimentos y bebidas	\$72.0	\$79.1	\$76.2	\$49.1
Gastos de ventas, generales y administrativos	\$147.5	\$139.5	\$122.5	\$62.4
Costos y Gastos Totales	\$258.8	\$257.4	\$234.7	\$134.0
<i>% de crecimiento</i>	<i>0.6%</i>	<i>9.7%</i>		
Contribución Hotelera Total	\$123.9	\$119.0	\$116.5	\$89.5
<i>Margen (%)</i>	<i>32.4%</i>	<i>31.6%</i>	<i>33.2%</i>	
Gastos Inmobiliarios				
Predial	\$6.2	\$6.3	\$5.5	\$3.4
Seguros	\$4.9	\$5.1	\$6.4	\$5.3
Gastos Inmobiliarios Totales	\$11.1	\$11.4	\$11.9	\$8.7
<i>% de crecimiento</i>	<i>(2.1%)</i>	<i>(4.7%)</i>		
Ingreso Neto de Operación / NOI⁴	\$112.8	\$107.7	\$104.6	\$80.8
<i>Margen (%)</i>	<i>29.5%</i>	<i>28.6%</i>	<i>29.8%</i>	
Gastos Corporativos	\$4.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0
UAFIDA Recurrente	\$108.8	\$107.7	\$104.6	\$80.8
<i>Margen (%)</i>	<i>28.4%</i>	<i>28.6%</i>	<i>29.8%</i>	
Depreciación y Amortización	\$35.1	\$22.6	\$27.7	\$17.4
Utilidad de Operación Recurrente	\$73.7	\$85.1	\$76.8	\$63.5
<i>Margen (%)</i>	<i>19.3%</i>	<i>22.6%</i>	<i>21.9%</i>	
Gastos Extraordinarios	\$12.6	\$26.5	\$41.7	\$31.0
Ingresos no Operativos	\$6.6	\$0.0	\$0.0	\$0.0
Utilidad de Operación	\$67.7	\$58.6	\$35.1	\$32.4
<i>Margen (%)</i>	<i>17.7%</i>	<i>15.6%</i>	<i>10.0%</i>	
Resultado Integral de Financiamiento				
Ingresos Financieros, netos	\$19.7	\$10.1	\$14.5	\$1.5
Costos Financieros, netos	\$80.9	\$51.6	\$40.3	\$33.1
Pérdida Cambiaria	\$157.1	\$90.3	\$30.4	\$45.0
Resultado Integral de Financiamiento	\$218.3	\$131.8	\$56.2	\$76.6
Resultado antes de Impuestos	(\$150.6)	(\$73.2)	(\$21.1)	(\$44.2)
<i>Margen (%)</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	
Impuestos	(\$53.2)	(\$11.8)	\$15.4	\$6.9
Resultado neto	(\$97.3)	(\$61.4)	(\$36.5)	(\$51.1)
<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.- Cifras ajustadas no auditadas que asumen que tanto la constitución de la Sociedad como la adquisición de Inalmex se realizaron el 01/01/2013

3.- Cifras auditadas que sólo consideran 7.5 meses de operación del Hotel Four Seasons porque fue adquirido el 15/05/2013

4.- Calculado como Contribución Hotelera menos Gastos Inmobiliarios (Predial y Seguros)

Año terminado el 31 de diciembre de 2015 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2014

Ingresos

Los ingresos por servicios hoteleros muestran un incremento del 1.7%, pasando de \$376.4 millones en el año 2014 a \$382.8 millones al cierre de 2015. Los ingresos en este año fueron afectados a la baja ya que 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 este factor, haciendo que a su vez incremente 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

Los costos y gastos totales aumentaron un 0.6%, pasando de \$257.4 millones al cierre del año 2014 a \$258.8 millones 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 \$1.5 millones.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera en el 2015 se incrementó un 4.1% 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 millones 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 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 pasó de \$107.7 millones en el 2014 a \$108.8 en el 2015, es decir un incremento de \$1.1 millones.

Utilidad de operación.

Nuestra utilidad de operación incrementó un 15.5%, de \$58.6 millones en el periodo de 2014 a \$67.7 millones 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 \$35.1 millones de la depreciación y amortización principalmente de los activos fijos del Hotel y los gastos extraordinarios u operativos no recurrentes por \$12.6 millones 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 \$6.6 millones 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.

Los costos financieros se incrementaron 56.8%, pasando de \$51.6 millones en el periodo de 2014 a \$80.9 millones en el periodo de 2015, debido principalmente al incremento del principal por el tramo variable del Crédito MetLife, así como el tener que pagar los intereses en dólares afectados por el tipo de cambio.

Pérdida cambiaria.

La pérdida cambiaria incrementó considerablemente en un 74.0% para el 2015 debido al reconocimiento de pérdida cambiaria originada por el crédito denominado en dólares con MetLife. Como contraste, en el ejercicio de 2014 el reconocimiento de la pérdida cambiaria fue de \$90.3 millones contra \$157.1 millones 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 \$53.2 millones comparado con un impuesto a la utilidad positivo de 2014 de \$11.8 millones. 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 \$97.3 millones comparado con una pérdida neta por \$61.4 millones al 31 de diciembre de 2014. El cambio fue originado principalmente por lo comentado en el rubro de pérdida cambiaria.

Año terminado el 31 de diciembre de 2014 comparado con las cifras ajustadas del año terminado el 31 de diciembre de 2013

La Emisora se constituyó el 28 de febrero de 2013. Asimismo, el 15 de mayo de 2013, la Emisora adquirió por medio de Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. (empresa que cambió de denominación social a IHRF500 México, S. de R.L. de C.V. y actualmente está fusionada con Inalmex) el 66.67% de las acciones representativas del capital social de Ruwoja mediante la celebración de un contrato de compraventa. A esa fecha, Ruwoja era propietaria de Inalmex en un 99%, por lo que Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. se convirtió en la dueña indirecta del Hotel Four Seasons. El 30 de diciembre de 2013, mediante escritura de fusión, Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. y Ruwoja acordaron fusionarse, subsistiendo Inversión Hotelera Reforma 500, S.L., por lo que a partir de esa fecha Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital contable de Ruwoja, dejando esta última de existir como entidad legal. Derivado de lo anterior, el estado consolidado de resultados integrales de la Emisora por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Emisora) al 31 de diciembre de 2013 muestra únicamente los resultados consolidados aportados por Inalmex desde el 15 de mayo de 2013, fecha en que la Emisora adquirió acciones representativas del capital social de Inalmex. Favor de referirse a la Nota No. 1 de los estados financieros consolidados de la Emisora para el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 28 de febrero al 31 de diciembre de 2013 que se adjuntan a este Prospecto.

Con la finalidad de tener resultados comparables para los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se está utilizando el estado consolidado de resultados integrales proforma de la Emisora al 31 de diciembre de 2013 que asume un escenario como si la Emisora hubiera existido desde el 1 de enero del 2013 y si Inalmex se hubiera consolidado en la Emisora desde el 1 de enero de 2013. Estas cifras fueron utilizadas para comparar estos dos periodos.

Ingresos.

Los ingresos por servicios hoteleros muestran un incremento del 7.2%, pasando de \$351.2 millones en el año 2013 a \$376.4 millones al cierre de 2014, este incremento se debió principalmente a mayores ingresos en la renta de habitaciones, mismas que pasaron de \$194.6 en 2013 a \$213.7 millones en 2014.

Costos y Gastos Totales.

Los costos y gastos totales aumentaron un 9.7%, pasando de \$234.7 millones al cierre del año 2013 a \$257.4 millones en el periodo terminado en 2014, principalmente debido al aumento de gastos de ventas, generales y administrativos. El monto que aumentó fue de \$22.7 millones.

Contribución Hotelera Total.

La contribución hotelera en el 2014 se incrementó un 2.2%, impactado principalmente por un incremento ligero en la ADR al respecto del 2013. El margen de contribución hotelera disminuyó pasando de 33.2% en el 2013 a 31.6% en el 2014, debido a que los costos y gastos totales incrementaron un mayor porcentaje que los ingresos totales.

Gastos inmobiliarios.

Los gastos inmobiliarios para el 2014, disminuyeron un 4.7%, debido a una disminución en el pago de seguros.

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 y 2013 fueron de \$0.

Utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente.

El margen de la UAFIDA Recurrente del 2014 disminuyó frente al 2013, pasando de 29.8% a 28.6%, respectivamente. Esto se debió principalmente al mayor crecimiento de costos y gastos totales que de ingresos. La UAFIDA Recurrente pasó de \$104.6 millones en el 2013 a \$107.7 en el 2014.

Utilidad de operación.

Nuestra utilidad de operación incrementó 67.0%, pasando de \$35.1 millones en el periodo de 2013 a \$58.6 millones en el periodo de 2014, debido principalmente a los comentarios incluidos en el rubro de Ingresos.

Costos financieros.

Los costos financieros se incrementaron 28.1%, pasando de \$40.3 millones en el periodo de 2013 a \$51.6 millones en el periodo de 2014, debido principalmente al incremento del principal por el tramo variable del Crédito MetLife, así como el tener que pagar los intereses en dólares afectados por el tipo de cambio

Pérdida cambiaria.

La pérdida cambiaria incremento considerablemente en un 197.2% para el 2014 debido al reconocimiento de pérdida cambiaria originada por el crédito denominado en dólares con MetLife, ya que en el ejercicio de 2013 se reconoció una pérdida cambiaria de \$30.4 millones contra una pérdida cambiaria de \$90.3 millones en el año 2014.

Impuesto a la utilidad.

El rubro de impuestos a la utilidad pasó de un impuesto a la utilidad negativo (a cargo) de \$15.2 millones a un impuesto a la utilidad positivo de \$11.8 millones, debido principalmente a que en 2014 se tuvieron pérdidas fiscales originadas por las fluctuaciones cambiarias generadas lo que se reflejó en una disminución de los impuestos diferidos pasivos que se tenían registrados en el ejercicio de 2013.

Resultado neto.

La pérdida neta del ejercicio del 2013 fue de \$36.5 millones comparado con una pérdida neta de \$61.3 millones registrada en 2014. La variación se debió a tres factores principales: i) incremento en el rubro de ingresos; ii) incremento de pérdidas cambiarias originadas por el crédito obtenido con MetLife; y, iii) registro de un Impuesto Diferido activo originado por las pérdidas fiscales (que a su vez se originaron por la pérdida cambiaria).

Tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 comparado con el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015

Estado de Resultados Analítico

Cifras en Mill/Ps.\$, excepto cuando se mencione lo contrario

Concepto	1T2016	1T2015	Dif. (%)
Datos Operativos			
Ocupación (%) ¹	62.2%	55.6%	11.9%
ADR (EUA\$)	\$351.50	\$319.74	9.9%
RevPAR (EUA\$)	\$218.63	\$177.78	23.0%
Ingresos			
Renta de habitaciones	\$69.7	\$54.1	28.8%
Alimentos y bebidas	\$29.0	\$20.6	40.7%
Otros	\$7.1	\$5.9	19.8%
Ingresos Totales	\$105.8	\$80.6	31.2%
<i>% de crecimiento</i>	<i>31.2%</i>		
Costos y Gastos			
Renta de habitaciones	\$11.6	\$10.0	15.1%
Alimentos y bebidas	\$18.4	\$15.1	21.9%
Gastos administrativos y operativo	\$39.9	\$35.9	11.1%
Costos y Gastos Totales	\$69.9	\$61.1	14.4%
<i>% de crecimiento</i>	<i>14.4%</i>		
Contribución Hotelera Total	\$35.9	\$19.6	83.5%
Margen (%)	34.0%	24.3%	39.9%
Gastos Inmobiliarios			
Predial	\$1.6	\$1.5	1.9%
Seguros	\$1.3	\$1.2	10.3%
Gastos Inmobiliarios Totales	\$2.9	\$2.7	5.5%
<i>% de crecimiento</i>	<i>5.5%</i>		
Ingreso Neto de Operación / NOI²	\$33.1	\$16.9	96.1%
Margen (%)	31.3%	20.9%	49.4%
Gastos Corporativos	\$6.0	\$1.0	529.0%
UAFIDA Recurrente	\$27.0	\$15.9	69.9%
Margen (%)	25.5%	19.7%	29.5%
Depreciación y Amortización	\$12.0	\$6.0	98.1%
Utilidad de Operación Recurrente	\$15.1	\$9.9	52.6%
Margen (%)	14.2%	12.2%	16.3%
Gastos Extraordinarios	\$0.4	\$3.5	(88.2%)
Ingresos no Operativos	\$0.0	\$4.5	(100.0%)
Utilidad de Operación	\$14.6	\$10.9	34.7%
Margen (%)	13.8%	13.5%	2.6%
Resultado Integral de Financiamiento			
Ingresos Financieros, netos	\$23.4	\$1.6	1,355.0%
Costos Financieros, netos	\$14.2	\$20.1	(29.3%)
Pérdida Cambiaria	\$17.1	\$28.4	(39.9%)
Resultado Integral de Financiamiento	\$7.9	\$46.9	(83.2%)
Resultado antes de Impuestos	\$6.8	(\$36.0)	(118.7%)
Margen (%)	6.4%	n.a.	n.a.
Impuestos	\$1.7	(\$12.7)	n.a.
Utilidad (pérdida) integral neta	\$5.1	(\$23.3)	(121.7%)
Margen (%)	4.8%	n.a.	n.a.

1.- Ocupación ajustada por inventario de habitaciones disponibles a raíz de la renovación.

2.- Calculado como Contribución Hotelera menos Gastos Inmobiliarios (Predial y Seguros)

Ingresos.

Los ingresos por servicios hoteleros tuvieron un incremento del 31.2%, pasando de \$80.6 millones durante el primer trimestre de 2015 a \$105.8 millones durante el primer trimestre de 2016. El incremento se debió, principalmente, al incremento de los banquetes, haciendo que el rubro de Alimentos y bebidas aumente un 40.7% ya que para el primer trimestre del 2016 el hotel se encontraba prácticamente con todas sus áreas renovadas. El incremento también se debió al aumento en la tarifa de renta de habitaciones en dólares con su respectivo efecto cambiario lo que originó que los ingresos por Renta de Habitaciones se incrementaran un 28.8%.

Costos y Gastos Totales.

Los costos y gastos totales aumentaron un 14.4%, pasando de \$61.1 millones en el primer trimestre del 2015 a \$69.9 millones en el primer trimestre de 2016. Este incremento tuvo una menor proporción que el incremento de nuestros ingresos y el rubro que más creció fue alimentos y bebidas en un 21.9%. Este incremento va de la mano con el aumento de venta de banquetes dentro de los ingresos por Alimentos y bebidas.

Contribución Hotelera Total.

La contribución hotelera para el primer trimestre de 2016 incrementó un 83.5% respecto del primer trimestre del 2015, pasando de \$19.6 millones a \$35.9 millones, debido a que los ingresos incrementaron un mayor porcentaje que los costos y gastos totales como resultado de una gestión activa y de los efectos de la depreciación del Peso frente al Dólar, considerando que el Hotel Four Seasons tiene tarifas en Dólares y una estructura de costos en Pesos. Como consecuencia de lo anterior, el margen de contribución hotelera también incrementó pasando de 24.3% en el primer trimestre de 2015 a 34.0% en el primer trimestre de 2016.

Gastos inmobiliarios.

Las variaciones en los gastos inmobiliarios generalmente se mantienen constantes y no son significativas, ajustándose año tras año conforme a la inflación y a las actualizaciones del valor catastral del inmueble. Por estas razones, este rubro incrementó un 5.5% para el primer trimestre de 2016.

Gastos corporativos.

Antes de la OPI, todos los gastos corporativos eran asumidos por el accionista principal de RLH, es decir, Actur. Los gastos corporativos del primer trimestre del 2015 fueron de \$1.0 millón y, para el primer trimestre del 2016 se elevaron a \$6.0 millones, debido a que se contabilizaron las compensaciones pagadas por RLH con posterioridad a la OPI.

Utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente.

Para el primer trimestre del 2016, el margen de la UAFIDA Recurrente mejoró debido al mayor incremento de ingresos frente a costos y gastos totales. La UAFIDA Recurrente pasó de \$15.9 millones en el primer trimestre de 2015 a \$27.0 millones al primer trimestre del 2016, es decir un incremento de \$11.1 millones, o un 69.9%.

Utilidad de operación.

Nuestra utilidad de operación incrementó un 34.7%, de \$10.9 millones en el primer trimestre del 2015 a \$14.6 millones en el primer trimestre del 2016 debido, principalmente, al mejor resultado de la contribución hotelera del Hotel Four Seasons mencionado anteriormente y a la disminución de gastos extraordinarios.

Costos financieros.

Los costos financieros disminuyeron un 29.3%, pasando de \$20.1 millones en el primer trimestre de 2015 a \$14.2 millones en el primer trimestre de 2016, debido a los ajustes a la baja de los dividendos preferentes repartidos

a Vertex porque no ejerció su opción de conversión a acciones ordinarias de RLH al momento de la OPI, según el convenio de accionistas de Inalmex.

Pérdida cambiaria.

La pérdida cambiaria disminuyó en un 39.9% para el primer trimestre de 2016 en comparación con el primer trimestre de 2015, debido a la menor variación del tipo de cambio del Peso frente al Dólar respecto del Crédito MetLife, mismo que se contrató en Dólares.

Impuestos.

Al primer trimestre de 2016 se registró un impuesto diferido negativo de \$1.7 millones por la amortización de pérdidas fiscales del ejercicio anterior y al 31 de marzo de 2015 se reconoció un impuesto diferido positivo de \$12.7 millones que se originaron por el reconocimiento de pérdidas fiscales del ejercicio en curso.

Utilidad (pérdida) integral neta.

Al primer trimestre de 2016, la Emisora tuvo una ganancia neta por \$5.1 millones comparado con una pérdida neta por \$36.0 millones al primer trimestre de 2015. El cambio se debió a mejores resultados operacionales, menores costos financieros y menores gastos extraordinarios. El margen de utilidad neta fue de 4.8%.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital (para los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013)

Resumen de Situación Financiera				
Cifras en Mill/Ps.\$, excepto cuando se mencione lo contrario				
Concepto	2015	2014	2013	2015 Proforma ¹
Total de Activos	\$2,164.8	\$1,650.8	\$1,565.6	\$2,470.3
% de crecimiento	31.1%	5.4%		
Total de Pasivos	\$1,568.4	\$1,355.9	\$1,240.1	\$1,568.4
% de crecimiento	15.7%	9.3%		
Total de Capital Contable	\$596.4	\$294.8	\$325.5	\$901.8
% de crecimiento	102.3%	(9.4%)		
Deuda Bancaria Neta				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$535.3	\$132.3	\$85.3	\$535.3
Deuda Bancaria Total	\$1,063.8	\$811.1	\$692.5	\$1,063.8
Deuda Bancaria Neta	\$528.4	\$678.8	\$607.1	\$528.4
% de crecimiento	(22.2%)	11.8%		
Intereses y costos financieros	\$54.7	\$33.1	\$28.9	\$21.7
% de crecimiento	65.6%	14.5%		
Razones Financieras				
Deuda Bancaria Total / UAFIDA Recurrente	9.8x	7.5x	6.6x	13.2x
Deuda Bancaria Neta / UAFIDA Recurrente	4.9x	6.3x	5.8x	6.5x
UAFIDA Recurrente / Interes y costos financieros	2.0x	3.3x	3.6x	3.7x

1.- Cifras proforma que asumen la adquisición del Terreno OOM a un valor de \$249.0 millones.

Efectivo y equivalentes de efectivo.

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo tuvo un incremento de \$403 millones, pasando de \$132.3 millones al 31 de diciembre de 2014, a \$535.3 millones 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 5 de noviembre de 2015 en la cual se recaudaron recursos por \$433.7 millones netos de gastos de emisión.

Capital.

El rubro de capital social tuvo una variación neta positiva de \$416.1 millones, pasando de un capital social de \$402.7 millones al 31 de diciembre de 2014 a \$818.8 millones al 31 de diciembre de 2015. La variación se debe principalmente a dos factores: i) disminución de capital social efectuada el 5 de enero de 2015 por un importe de \$34.9 millones y ii) aumento de capital social por \$451 millones derivado de la emisión de acciones de la oferta pública inicial efectuada en noviembre de 2015.

Deuda Bancaria.

El rubro de la deuda bancaria tuvo un incremento de \$252.7 millones pasando de \$811.1 millones al 31 de diciembre de 2014 a \$1,063.8 millones al 31 de diciembre de 2015 representando una variación del 31%. La

variación deriva de dos factores: i) disposiciones efectuadas del Crédito MetLife por \$96.1 millones, y ii) fluctuación cambiaria en la suma de \$156.6 millones.

Activo fijo.

El rubro de inmuebles, mobiliario y equipo tuvo un incremento de \$106.2 millones, pasando de \$1,386.6 millones al 31 de diciembre de 2014 a \$1,492.8 millones al 31 de diciembre de 2015, representando una variación del 7.6%. La variación se dio, principalmente, por la renovación que se está efectuando en el Hotel Four Seasons.

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 MetLife.

El Fiduciario actualmente es propietario, aproximadamente, del 99.98% de las acciones representativas del capital social de Inalmex como garantía del Crédito MetLife, mientras que la Emisora y Vertex son propietarias, aproximadamente cada una, del 0.01% de las acciones representativas del capital social de Inalmex. En virtud de lo anterior, cualquier reparto de dividendos de Inalmex requiere del consentimiento previo de MetLife. Salvo por la restricción para el reparto de dividendos antes señalada, no existen acuerdos adicionales que restrinjan la transferencia de recursos de las subsidiarias de la Emisora a la propia Emisora.

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.

Flujos netos de efectivo por actividades de operación

Años concluidos el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2015 los flujos netos de efectivo generados por actividades de operación se incrementaron en \$39.1 millones para alcanzar \$122.7 millones en comparación con \$83.6 millones 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.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2014 los flujos netos de efectivo generados por actividades de operación se incrementaron en \$17.6 millones para alcanzar \$83.6 millones en comparación con \$66 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2013, principalmente como resultado del reconocimiento de costos financieros pagados durante el ejercicio de 2014 tales como intereses pagados y deuda contraída con Vertex.

Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento

Años concluidos el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2015, el efectivo neto generado en actividades de financiamiento incrementó en \$403.6 millones 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 millones.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2014, el efectivo neto obtenido en actividades de financiamiento disminuyó en \$807.9 millones en comparación con el año terminado el 31 de diciembre de 2013, debido principalmente a la disposición de la línea de crédito de MetLife.

Nivel de apalancamiento

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2015 nuestra deuda total ajustada (“deuda bancaria total”) se incrementó en \$252.7 millones, pasando de \$811.1 millones a \$1,063.8 millones, principalmente como resultado de un reconocimiento de pérdida cambiaria por cerca de \$156.7 millones más una deuda adicional del Crédito MetLife por \$96 millones (equivalentes a EUA\$7 millones).

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 fue de 9.8 veces al 31 de diciembre de 2015 en comparación con 7.5 veces al 31 de diciembre de 2014.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2014, nuestra deuda total ajustada se incrementó en \$118.7 millones pasando de \$692.5 millones a \$811.1 millones, principalmente como resultado de un reconocimiento de pérdida cambiaria por cerca de \$90.3 millones más una deuda adicional del Crédito MetLife por \$28.4 millones (equivalentes a EUA\$2.04 millones).

Al 31 de diciembre de 2014, el plazo promedio del vencimiento de nuestra deuda era de 4 años. La razón de deuda total ajustada a UAFIDA Recurrente fue de 7.5 veces al 31 de diciembre de 2014 en comparación con 6.6 veces al 31 de diciembre de 2013.

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 \$169.7 millones 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 MetLife equivalente a EUA\$11 millones (Ver Nota No. 13 de los Estados Financieros Consolidados Auditados).

Dividendos

No contamos con políticas en relación con el reparto de dividendos y a la fecha la Emisora no ha distribuido dividendos a sus accionistas.

Obligaciones contractuales

La siguiente tabla refleja nuestras obligaciones contractuales sin descuento al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

Al 31 de diciembre de 2015 (miles 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	5,621	17,245	24,048	1,016,847	1,063,761
Pasivo por acciones redimibles				190,135	190,135
Proveedores	12,239				12,239
Intereses por prestamos y acciones preferentes redimibles	18,781	55,914	60,296	20,917	155,908
Cuentas por pagar y gastos acumulados	46,901				46,901
	83,542	73,159	84,344	1,227,899	1,468,944

Al 31 de diciembre de 2014 (miles 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		9,657	17,154	784,299	811,110
Pasivo por acciones redimibles				187,240	187,240
Proveedores	8,897				8,897
Intereses por prestamos y acciones preferentes redimibles	14,680	46,599	62,081	67,037	190,397
Cuentas por pagar y gastos acumulados	36,716				36,716
Partes relacionadas	427				427
	60,720	56,256	79,235	1,038,576	1,234,787

Instrumentos financieros derivados

Se tiene contratado un instrumento financiero derivado de tasa de interés respecto al préstamo a tasa variable del Crédito MetLife. Dicho instrumento financiero derivado establece 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.

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 20%. Todos estos saldos no exceden 40 días de antigüedad.

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) y Vector casa de Bolsa, 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 2015, 2014 y de 2013 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, particularmente del Crédito MetLife. 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 96% del total de los préstamos bancarios. Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Emisora ha contratado un instrumento financiero derivado de tasa de interés que garantiza una tasa de hasta el 6% anual en el pago de intereses.

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.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de los periodos terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015

A continuación se presentan las principales variaciones de la situación financiera de la Emisora durante los periodos terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015, incluyendo un ajuste proforma que asume la adquisición del Terreno OOM.

Resumen de Situación Financiera				
<i>Cifras en Mill/Ps.\$, excepto cuando se mencione lo contrario</i>				
Concepto	31/03/2016	31/12/2015	Dif. (%)	1T2016 Proforma ¹
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$551.4	\$535.3	3.0%	\$551.4
Cuentas por cobrar	\$48.9	\$42.5	15.1%	\$48.9
Total de Activos	\$2,206.8	\$2,164.8	1.9%	\$2,521.3
Total de Pasivos	\$1,605.4	\$1,568.4	2.4%	\$1,605.4
Total de Capital Contable	\$601.4	\$596.4	0.8%	\$915.9
Deuda Bancaria Neta				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$551.4	\$535.3	3.0%	\$551.4
Deuda Bancaria Total	\$1,085.9	\$1,063.8	2.1%	\$1,085.9
Deuda Bancaria Neta	\$534.5	\$528.4	1.1%	\$534.5
Intereses y costos financieros	\$14.2	\$20.1	(29.3%)	\$14.2

1.- Cifras proforma que asumen la adquisición del Terreno OOM.

Efectivo y equivalente de efectivo.

El rubro de efectivo y equivalente de efectivo al 31 de marzo de 2016 tuvo un incremento de \$16.1 millones pasando de \$535.3 millones al 31 de diciembre de 2015 a \$551.4 millones al 31 de marzo de 2016 derivado de las disposiciones que se hicieron en febrero de 2016 del Crédito MetLife y a un mayor financiamiento recibido por parte de acreedores relacionados con la operación del Hotel Four Seasons.

Cuentas por cobrar.

El rubro de clientes y cuentas por cobrar tuvo un incremento de \$6.4 millones pasando de \$42.5 millones al 31 de diciembre de 2015 a \$48.9 millones al 31 de marzo de 2016 derivado, principalmente, de pagos anticipados correspondientes a predial y seguros, los cuales se pagan al inicio de año y se van amortizando con cargo a resultados conforme los meses del año se devengan. El saldo de predial por amortizar al 31 de marzo de 2016 fue de \$4.7 millones y el de seguros ascendió a \$2.1 millones.

Activo Fijo.

El rubro de activo fijo se incrementó en \$19.8 millones al 31 de marzo de 2016 comparado con el saldo mostrado al 31 de diciembre de 2015 que ascendía a \$1,492.8 millones debido a las adiciones en las obras en proceso del Hotel Four Seasons por un importe de \$31.1 millones (mismas que serían capitalizadas en mayo) menos una depreciación del periodo de \$11.3 millones.

Cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar y gastos acumulados tuvieron un incremento de \$20.7 millones derivado, principalmente, del depósito que efectuó la cadena “Four Seasons” de EUA\$785 mil en marzo de 2016 equivalentes a \$18 millones. Este depósito se utilizó para concluir las obras del bar del Hotel Four Seasons.

Capital social.

El rubro de capital social al 31 de diciembre de 2015 tuvo una reclasificación de \$183 millones derivado del reconocimiento de una prima por suscripción de acciones acordada por los accionistas, según asamblea general de accionistas celebrada el 13 de enero de 2016.

Deuda bancaria.

El rubro de deuda bancaria al 31 de marzo de 2016 tuvo un incremento de \$22.1 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2015, debido a dos factores: i) disposiciones de la línea del Crédito MetLife realizadas en febrero de 2016 por \$31.2 millones y; ii) un efecto cambiario positivo de \$9.1 millones que disminuyó la deuda bancaria de la Emisora al 31 de marzo de 2016.

Control interno - Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

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

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

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

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

Activos y pasivos por impuestos diferidos

La Entidad está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de la 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 Entidad 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.

ADMINISTRACIÓN

Auditores externos

Los Estados Financieros Consolidados Auditados por los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 han sido dictaminados por PricewaterhouseCoopers, S.C., según se establece en sus informes. 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 2015 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. \$3.8 millones, cantidad que representó el 71.2% 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 2015 la Emisora tenía una cuenta por cobrar a Acturop, 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 y de 2013 la Emisora tenía cuentas por pagar con Acturop, S. de R.L. de C.V. por importes de \$427,309 y \$378,890, respectivamente, por concepto de servicios de supervisión. Por el ejercicio de 2015, la Emisora no tenía cuentas por pagar a partes relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y por el periodo del 28 de febrero de 2013 al 31 de diciembre de 2013 las operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a servicios administrativos pagados por \$4,406,144, \$4,002,630 y \$4,024,113, respectivamente. 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 y Diego Laresgoiti Matute asesoran, de manera no exclusiva a Actur 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.

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 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. La transmisión de la propiedad del Terreno OOM está sujeta a la consumación de la Oferta Pública materia del presente Prospecto.

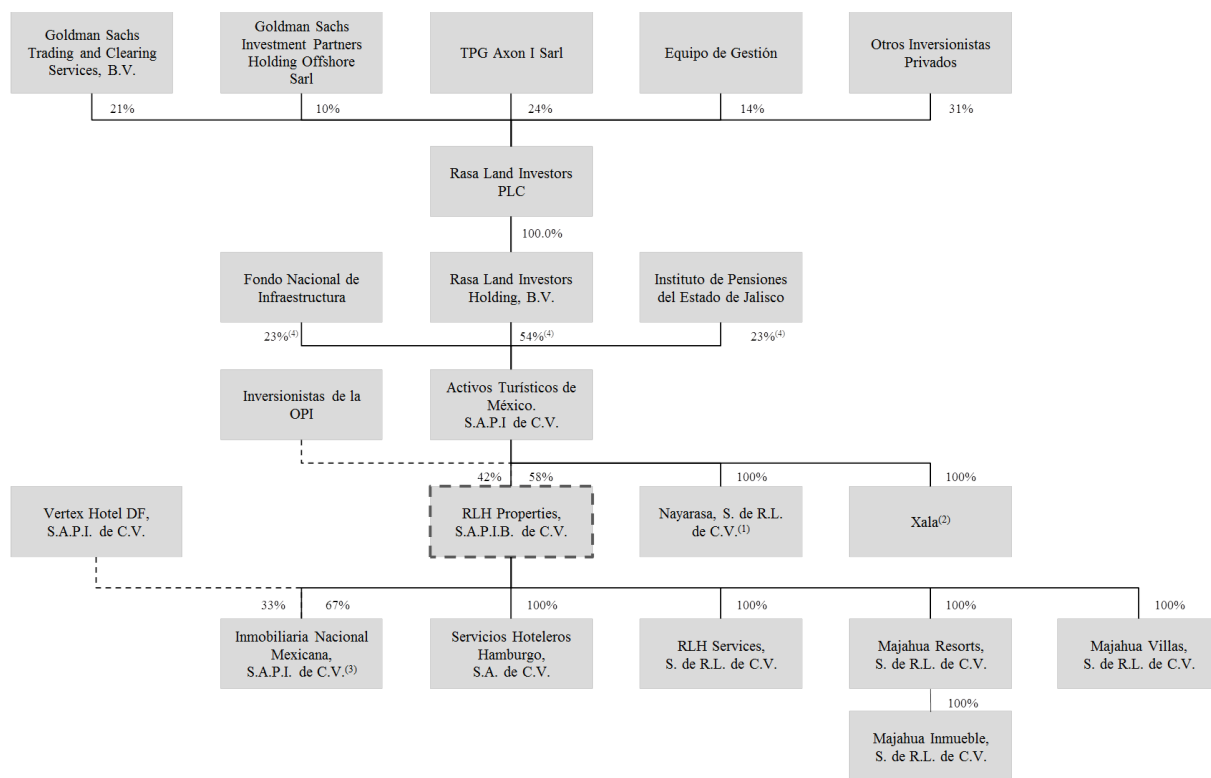
Mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 2016, los miembros independientes el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad autorizaron que Actur suscribiera un aumento de capital en la Emisora a ser pagado mediante la aportación (y consecuente confusión) a favor de RLH de los derechos de cobro del pecio derivado del Contrato de Compraventa. 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 equivalen a \$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).

Los derechos de crédito sobre el precio del Contrato de Compraventa 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 \$249,014,002.00. 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.

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:



(1) Fideicomitente y Fideicomisaria del F/1058, en cuyo patrimonio se encuentra el plan maestro Mandarina (alrededor de 265 hectáreas en Riviera Navarri, Navarri)

(2) Propietaria de alrededor de 1,268 hectáreas en Costalegre, Jalisco a través de las siguientes compañías: Paraland S. de R.L. de C.V., Chalalegre, S. de R.L. de C.V. y Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

(3) Las acciones de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V., así como el Inmueble del Four Seasons, se encuentran aportados a un fideicomiso de garantía con HSBC

(4) Para los porcentajes de participación accionaria a un nivel por arriba de Activos Turísticos de México, SAPI de CV, se consideró un tipo de cambio US\$/MX\$ de 18.00

Fuente: La Compañía

Director General

Con fecha 20 de abril de 2016, mediante asamblea general anual ordinaria de accionistas se ratificó a Juan Cristóbal Bremer Villaseñor 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 26 de octubre de 2015 se nombraron a los miembros de nuestro Consejo de Administración por un plazo indefinido. Asimismo, el 13 de enero de 2016 se designaron a nuevos miembros del Consejo de Administración de la Emisora por un plazo indefinido. De igual forma, los miembros de nuestro Consejo de Administración fueron ratificados el 20 de abril de 2016 y, adicionalmente, se nombró a Alejandro José Arizpe Narro como Consejo Suplente de Ignacio Gerardo Martínez González. 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	56
Jerónimo Bremer Villaseñor	Consejero	2015	39
Juan Cristóbal Bremer Villaseñor...	Consejero	2015	41
Ignacio Gerardo Martínez González	Consejero	2016	52
José María de la Torre Vereá	Consejero	2016	52
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 Muñls....	Consejero Suplente	2015	39
Diego Laresgoiti Matute	Consejero Suplente	2015	31
Alejandro Hernández Delgado	Consejero Suplente	2015	55
Luis Manuel Arcos Herrera	Consejero Suplente	2016	41
Maurice Berkman Baksht**	Secretario no miembro	2016	40

* 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 entre Goldman Sachs Trading and Clearing Services, B.V. y Goldman Sachs Investment Partners Holding Offshore, 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 participa en un 4.5% del capital social de la Emisora (participación que se reduciría al 2.87% una vez liquidada la Oferta Pública considerando una oferta por hasta \$1,274,696,070.00 millones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, pero considerando la aportación del Terreno OOM.). 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 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. También estuvo altamente involucrado en “RLD” donde fue responsable del proceso de investigación e inversión, recaudación de fondos y relación con los inversionistas. 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 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 ITAM.

Eugenio Garza y Garza

Eugenio al día de hoy funge como 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 trabaja en Javer desde el 2012 cuando se unió como director de finanzas donde realizó (i) una restructura 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, Eugenio 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, Eugenio 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 de América, 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, 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 Elementocerodiciones. El Sr. Arizpe Narro es miembro del COCEPA (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. Francis 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, Francis 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 EUA\$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 EUA\$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 ITAM. 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 ITAM, anteriormente fungía 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 señor Torreo 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. Luis Manuel es Director de Inversiones en Pensionisste 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 MetLife Afore (2004 – 2013), Presidente del Comité de Inversiones de AMAFORE (2009 – 2010) y Director de Inversiones en Afore Azteca (2002 – 2004). Luis Manuel es Contador Público por la Universidad de La Salle y tiene un MBA del Instituto Panamericano en Alta Dirección de Empresa (IPADE).

Maurice Berkman Baksht

Maurice Berkman se desempeña como Secretario no miembro del Consejo de Administración de la Emisora. El Sr. Berman 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.

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.

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 encargado de implementar y darle seguimiento a (i) las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración de la Emisora y (ii) los asuntos operativos de la Emisora, mismo que le responde al Consejo de Administración.

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 Juan Cristóbal 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”:

Francisco Borja Escalada Jiménez, Socio y Director de Operaciones de BK Partners

En la actualidad el Sr. Escalada es socio y Director de Operaciones de BK Partners. 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 EUAS\$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.

Equipo

Pablo Bernasconi Giannetto, Asesor de Desarrollo del Proyecto One & Only Mandarin

Pablo Bernasconi se desempeña como Director de Construcción del Proyecto One & Only Mandarin. 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 (EUAS\$60 millones), II (EUAS\$450 millones) y III (EUAS\$800 millones), Marina Village y Ocean Club Golf Course and Residences (EUAS\$70 millones). Durante estos años también participó en diferentes países en el desarrollo de construcción de los hoteles: One & Only Ocean Club Resort (EUAS\$60 millones) en Nassau, Bahamas, el hotel One & Only Saratoga (EUAS\$30 millones) en La Habana, Cuba y el hotel One & Only Palmilla (EUAS\$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 (EUAS\$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 (EUAS\$20 millones) en las Bahamas y Warwick Cayo Santa María (EUAS\$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.

León Rodríguez González Guerra / Asociado Senior de la Emisora

León Rodríguez se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. Tiene más de 5 años en el sector financiero. León se unió a BK Partners en agosto de 2012 y es responsable de analizar propuestas de inversión de capital privado incluyendo la valuación, análisis de mercado, estrategias de diversificación así como el monitoreo y el reporte de las inversiones de Actur. Antes de unirse a BK Partners, trabajó como Analista de Inversiones en Mira Companies, una firma de capital privado de bienes raíces afiliada de Black Creek Group con más de EUAS\$500 millones en bienes de inversores institucionales. En esa posición, analizó y participó en la

negociación y cierre de adquisiciones de bienes raíces por un capital total de más de EUA\$130 millones. Adicionalmente, realizó evaluación financiera, estudios de mercado y auditorías para bienes raíces con valor de más de EUA\$500 millones. También trabajó en HSBC en la división de banca corporativa realizando análisis financiero y aplicaciones de crédito para compañías multinacionales e instituciones financieras. León tiene una licenciatura en administración con especialización en finanzas del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

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).

Miguel Nieves, Contralor

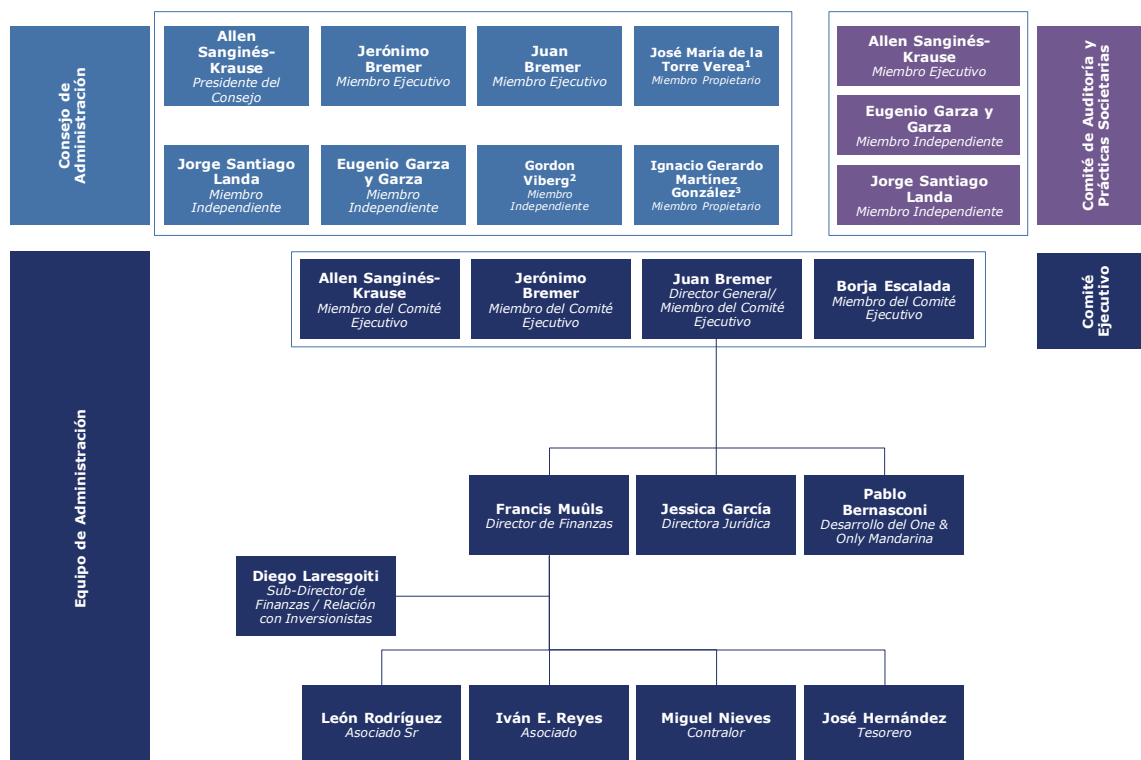
Miguel Nieves se desempeñara en el puesto de Contralor financiero de la Emisora y será parte del equipo de Actur que prestará servicios a RLH. Miguel cuenta con más de 18 años de experiencia como Contador público. Miguel Nieves ingresó a Actur en Enero 2011 y desde entonces es responsable de la emisión 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 Salles-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.

La Emisora no cuenta con un código de conducta aplicable a su Consejo de Administración y principales funcionarios.

A continuación se presenta un resumen de la estructura organizacional y de la experiencia de los principales miembros del equipo de RLH:



1.- Representando a PensionISSSTE.
2.- Incorporación sujeta a la oferta subsecuente.
3.- Representando a la Familia Arizpe.

Experiencia en transacciones de bienes raíces y hoteleras	
 Allen Sanginés-Krause Miembro del Comité Ejecutivo - Más de 25 años de experiencia en banca de inversión. - Trabajó durante 16 años en Goldman Sachs como director y miembro del Comité internacional de Compromisos.	 2003, asesoró la fusión de Sacyr, constructora española, con Vallehermoso, promotora inmobiliaria líder, creando Sacyr Vallehermoso. Goldman Sachs
 Jerónimo Bremer Miembro del Comité Ejecutivo - Trabajó 8 años como vicepresidente de Goldman Sachs responsable de inversiones por aprox. US\$300M. - Más de 15 años de inversión y experiencia en bienes raíces.	 2003, inversión de US\$40M en la deuda hipotecada con el respaldo de Sol Meliá con su cartera de hoteles de Sol Meliá como garantía. Goldman Sachs
 Juan C. Bremer Director General y Miembro del Comité Ejecutivo - Más de 15 años en adquisición, construcción y desarrollo de tierras. - Fundador de Vibre Construcciones, especializado en desarrollo y construcción de proyectos residenciales de lujo.	 2003-2004, inversión de capital de US\$15M en Inmobiliaria Urbis SA, una empresa que desarrolla propiedades residenciales de plena propiedad y alquiler. Goldman Sachs
 Francis Muñils Director de Finanzas - Más de 15 años de experiencia en adquisición y desarrollo de hoteles y manejo de activos, en Latinoamérica y Europa. - Trabajó anteriormente en Meridia Capital, enfocando en adquisición de hoteles, y en Occidental Hotels en el departamento de finanzas corporativas.	 2003, inversión de capital de US\$20M en Metrovasesa, empresa española inmobiliaria con una cartera de hoteles. Goldman Sachs
	 2004, inversión de capital de US\$20M en Kleppierre, empresa de bienes raíces que posee y gestiona los edificios de oficinas en Europa continental y París. Goldman Sachs
	 2001, fundador y Gerente General de "Arquitectura Zen" donde desarrolló varios proyectos de bienes raíces residenciales en la ciudad de México. Zen Arquitectura
	 2004, cofundador de "Vibre Construcciones y Desarrollos", invertidos en diversos proyectos de desarrollo inmobiliario frente a la playa en Puerto Vallarta / área de Punta de Mita. Vibre
	 A cargo de ACTUR desde 2008, ha privatizado con éxito la tierra y zonificación obteniendo permisos ambientales y desarrollando los planes maestros de los proyectos de ACTUR. ACTUR
	 2009, InterContinental Sao Paulo: comprado por Meridia a InterContinental Hotel Group. Meridia sale de esta inversión en 2014 después de una renovación sustancial. Meridia Capital
	 The Ritz-Carlton Santiago, Chile: adquirido a desarrollador local y vendido en 2013 después de un reposicionamiento sustancial del negocio de F&B. Meridia Capital
	 2008, desarrollo de uso mixto en París. El fondo vendió la tienda de Apple en el 2011 y el hotel W en 2014. Meridia Capital
	 2008, Six Senses Thailandia: adquisición de una participación minoritaria de 25% en una cartera de tres hoteles operada por Six Senses Hoteles Resorts Spas. Meridia Capital

Transacciones de bienes raíces y hoteleras	
 Diego Laresgoiti Sub-Director de Finanzas - Más de 11 años de experiencia en el sector financiero, habiendo trabajado 8 años en BK Partners. - Trabajó 2 años en Citigroup y 1 año en Santander Investment en las áreas de análisis de capitales.	 2007, a cargo del análisis para Citi de compañías públicas de vivienda, infraestructura en México y Brasil. Citi
 Pablo Bernasconi Director de Construcción O&O Mandarin - Más de 20 años de experiencia en diseño y construcción de hoteles de alto nivel. - Trabajó para grandes desarrollos hoteleros con diferentes compañías de gran renombre internacional como Kerzner International Development, Ledor Construction of Canada y Warwick International Hotels.	 2008, a cargo del análisis para Santander de compañías pequeñas y medianas, así como compañías de energía. Primer lugar por la revista "Institutional Investor". Santander
 León Rodríguez Asociado Senior - Más de 5 años de experiencia financiera en el sector inmobiliario y de desarrollo - Trabajó en Mira Companies, empresa líder de capital de riesgo enfocada en la adquisición y desarrollo de comunidades de usos mixtos	 2008, 8 años en BK Partners, ha estado involucrado en las transacciones más importantes del Grupo, incluida la compra del Four Seasons, Mandarin, entre otros; así como la relación con los inversionistas. BK Partners
 Iván E. Reyes Asociado - Más de 4 años de experiencia en los sectores de banca de inversión y consultoría - Trabajó en BBVA Bancomer dentro de las áreas de Fusiones y Adquisiciones y Mercados de Capitales	 Colaboró durante 15 años en la coordinación y supervisión de las diferentes etapas de construcción y remodelación del hotel Atlantis Bahamas además de la construcción del proyecto de la Marina Village, Club de golf y residencias del Ocean Club. Kerzner
	 Project manager y coordinador de construcción para Kerzner en los proyectos de ampliación y remodelación del Ocean Club One & Only hotel, Nassau, Bahamas, la construcción del hotel Saratoga One & Only en la Habana, Cuba y la remodelación total y ampliación de la fase II del hotel Palmilla One & Only en Los Cabos, México One & Only
	 Participó en la coordinación del proyecto del nuevo Aeropuerto Internacional Lynden Pindling de Nassau, Bahamas Ledor Group
	 Trabajó 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 en las Bahamas y Warwick Cayo Santa María en Cuba Warwick
	 2011, adquisición de terreno embargado (distressed) de 75 hectáreas para el desarrollo de un proyecto residencial enfocado al segmento económico en Cancún. Mira Companies
	 2012, adquisición de 116.5 hectáreas dentro de proyecto turístico de usos mixtos embargado (distressed) en Cancún que incluye una marina, campo de golf, lotes unifamiliares, lotes plurifamiliares, clubes de playa, lotes comerciales, entre otros. Mira Companies
	 2013, adquisición del hotel Four Seasons de la Ciudad de México de Meridia Capital con una estructura de capital que incluye deuda bancaria y un componente de acciones preferentes. BK Partners
	 2015, oferta pública inicial de Cadu Inmobiliaria (US\$144M), desarrolladora de vivienda líder en los segmentos de interés social, media y residencial BBVA Bancomer
	 2015, primer Certificado de Capital de Desarrollo (CKD) para invertir en desarrollos de propiedades inmobiliarias emitido por una FIBRA (US\$350M) BBVA Bancomer
	 2014, tercer follow-on de certificados bursátiles de Fibra UNO por US\$2,000M, constituyéndose en la oferta de FIBRAS más grande en México BBVA Bancomer
	 2014, oferta pública inicial de certificados bursátiles de la primera FIBRA Hipotecaria mexicana (US\$633M) BBVA Bancomer

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.

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 (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** (b) el monto de las aportaciones de capital (incluyendo aumentos de capital social y primas de emisión) que la Sociedad obtuvo a través de la Oferta Pública Inicial por importe de \$451 millones *que se hayan invertido* y el que obtenga de las aportaciones de capital (incluyendo aumentos de capital social y primas de emisión) de la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto y colocaciones subsecuentes *y que se haya invertido*, **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 a través de la Oferta Pública Inicial por importe de 451 millones de pesos y cualquier aportación al capital (incluyendo aumentos de

capital social y primas de emisión) que la Sociedad obtenga de la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto y colocaciones subsecuentes 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 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.

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 siguientes costos y gastos, incluyendo, sin limitar:

- i. Compensaciones de los miembros independientes del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad.
- 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 y fiscales 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.
- 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.

En cada año calendario, una vez pagados los sueldos de los Empleados, la remuneración de los miembros del Comité Ejecutivo y los Gastos Recurrentes, la Sociedad calculará, en su caso, el monto remanente (el “**Monto Remanente**”) conforme al límite descrito en el primer párrafo de esta sección, 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 anual para cada uno de los Empleados y miembros del Comité Ejecutivo.

2. Plan de Incentivos de Largo Plazo:

Los miembros del Comité Ejecutivo y ciertos directores y empleados designados por, o que de tiempo en tiempo designe, el Comité Ejecutivo de la Sociedad (en lo sucesivo, los mencionados directores y empleados,

conjuntamente los “Empleados Beneficiarios” y los Empleados 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 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 mediante la Oferta Pública Inicial, la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto o cualesquiera ofertas subsecuentes se inviertan en alguno de los usos autorizados por 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 de la Junta de Conciliación y Arbitraje correspondiente.
- e) Por voluntad del Empleado 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 de la Junta de Conciliación y Arbitraje correspondiente.

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 Empleados 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 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 dentro de un plazo de un año a partir de la fecha de liquidación de la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto, 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 de la Compensación Anual y del Plan de Incentivo de Largo Plazo se considerará que los fondos de la Oferta Pública Inicial, así como los fondos de la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto destinados al financiamiento del Hotel O&OM, computarán como capital invertido a razón de un doceavo de estos fondos por mes en los siguientes 12 meses a la enajenación del Terreno OOM o desde el momento en el que la Sociedad decida invertir los recursos de la Oferta Pública Inicial en usos alternos autorizados. Asimismo, se considerarán estos mismos desembolsos en tiempo a efectos del cálculo del Plan de Incentivo de Largo Plazo descrito en el presente numeral 2.

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, éstos 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 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 OOM, ni por el desarrollo del Hotel O&OM 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 Intermedios, al 31 de marzo de 2016 la Emisora había provisionado \$4,647,277 para el pago de la compensación anual del Comité Ejecutivo, equipo de la Sociedad y demás principales funcionarios de la Sociedad.

Principales accionistas

La siguiente tabla contiene información relativa a la tenencia de acciones representativas de nuestro capital social al 31 de diciembre de 2015 (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 antes y después de la Oferta Pública								
	Antes de la Oferta Pública			Después de la Oferta Pública					
	Serie "A"	Serie "B"	%	Serie "A"	Serie "B"	%	Serie "A"	Serie "B"	%
Accionista				Sin el ejercicio de la Opción de Sobreasignación			Con el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación		
Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V.	62,259,873	0	67.65%	67,810,867	0	38.85%	68,088,416	0	38.11%
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.	1	0	0.00%	1	0	0.00%	1	0	0.00%
Público Inversionista	29,768,977	0	32.35%	106,722,583	0	61.15%	110,570,265		61.89%
Total	92'028,851	0	100%	174,533,451	-	100%	178,658,682	100%	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 controladora de la Emisora, es una sociedad holding quien a través de sus subsidiarias desarrolla proyectos inmobiliarios, turísticos y hoteleros en las ciudades de Jalisco, Nayarit y la Ciudad de México.

Chala Mar, S. de R.L. de C.V. es una sociedad dedicada principalmente al desarrollo del proyecto turístico denominado “Chalacatepec”, ubicado en el Municipio de Tomatlán, Estado de Jalisco.

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 este 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. Si el Fideicomiso MetLife sigue estando vigente en la fecha de adquisición de las acciones representativas del capital social de Inalmex que son propiedad de Vertex, dichas acciones deberán ser aportadas al patrimonio del Fideicomiso MetLife como garantía del Crédito MetLife.

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 en su totalidad el 27 de junio de 2016 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.cnbv.gob.mx, 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 nuestro capital social está representado por 259'504,579 acciones ordinarias, nominativas de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, de las cuales 92'028,851 están totalmente suscritas y pagadas y, antes de la Oferta Pública, 167,475,728 se encontraban depositadas en tesorería y podrán ser materia de la Oferta Pública. 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 aquellas 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 aquellas 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 aplase 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.

Serán 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 Emisora:

a) 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.

b) El apalancamiento del Proyecto One & Only Mandarin (i) por encima del 40%; (ii) a plazos mayores a 10 años; (iii) cuando el financiamiento no sea en Dólares; o (iv) cuando se pretenda otorgar garantías cruzadas respecto del inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons y el Terreno OOM.

c) Realizar ofertas públicas subsecuentes de acciones representativas del capital social de la Emisor a un precio de colocación menor al de la Oferta Pública Inicial.

d) Utilizar los recursos obtenidos de ofertas públicas de acciones representativas del capital social de la Emisor para fines distintos a los señalados en los prospectos de colocación definitivos correspondientes.

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 o se distribuirá entre los Accionistas en proporción al número de sus acciones si estuvieren totalmente pagadas, o de lo contrario al importe pagado de ellas.

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.

Los planes de distribución de dividendos podrán ser modificados en cualquier momento por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, previa ratificación del Consejo de Administración.

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. Cualquier inversión que no cumpla con los criterios de inversión de la Emisora previamente aprobados, tendrá que ser aprobada por el Consejo de Administración.
 - 2. Gastos anuales de la Emisora que excedan los límites pre-aprobados en los que puedan incurrir los administradores de la Emisora.
 - 3. Inversiones en adquisición o desarrollo de hoteles.
 - 4. Metodología de inversión propuesta.
 - 5. Financiamiento por encima de EUA\$1'000,000.00.
 - 6. Transacciones individuales con apalancamientos por arriba de 65% de los activos consolidados e individuales de la Emisora. Respecto del apalancamiento del Proyecto One & Only Mandarin, cualquier incremento mayor al 40% estará sujeto a la autorización de los accionistas de la Emisora.
 - 7. Operaciones de derivados o coberturas.
 - 8. Cualquier acuerdo entre la Emisora y Actur.
 - 9. La administración de la Emisora podrá incurrir en gastos de operaciones individuales de la Emisora y a cuenta de la Emisora de hasta EUA\$200,000.00 anuales sin la necesidad de la aprobación por parte del Consejo de Administración y hasta un total de EUA\$500,000.00 anuales de forma conjunta. Cualquier gasto que exceda de esos límites tendrá que ser aprobado por el Consejo de Administración.
 - 10. Financiamientos relacionados con el Proyecto One & Only Mandarin.

XI. 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 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 a través de cualquier otro medio (incluso electrónico o por videoconferencia) que para tal efecto acuerden los miembros de los comités.

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.

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.

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 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 y del Consejo de Administración, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.
- 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, dé como resultado un número igual o mayor a 10% del capital social de la Emisora o cualquier múltiplo de 10%, requiere el acuerdo favorable de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, menos un miembro. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de la Compañía, sus filiales, o competidores de los operadores de los hoteles que sean propiedad, directa o indirecta, de la Emisora, que resulte en una tenencia accionaria por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, menos un miembro. 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, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración.

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

cuenta 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 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 por un plazo no menor a 10 años, sin que dicho financiamiento afecte

al Hotel Four Seasons. Asimismo, dicho financiamiento será 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
- d. Los estatutos sociales de la Emisora requieren el voto favorable de, por lo menos, el 75% 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

El 15 de mayo de 2013 adquirimos junto con Vertex Hotel Four Seasons DF, S.A.P.I. de C.V. (“Vertex”) la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex (sociedad propietaria del Hotel Four Seasons). En esa misma fecha, celebramos el Crédito MetLife para financiar la adquisición y se aportaron al patrimonio del Fideicomiso MetLife como garantía del Crédito MetLife, entre otros bienes y derechos, (i) la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex, y (ii) el inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons.

Con fecha 25 de noviembre de 2013, el Fiduciario, en su carácter de socio único de Inversión Hotelera Reforma 500, SLU (una sociedad constituida conforme a las leyes del Reino de España), autorizó la fusión internacional entre Inversión Hotelera Reforma 500, SLU y Ruwoja Investment B.V. (una sociedad constituida conforme a las leyes de los Países Bajos), subsistiendo Inversión Hotelera Reforma 500. Posteriormente Inversión Hotelera Reforma 500 se nacionalizó mexicana y adoptó la denominación social de “IHRF500 México, S. de R.L. de C.V.”. El 25 de junio de 2014 Inalmex, como sociedad subsistente, se fusionó con IHRF500 México, S. de R.L. de C.V. sociedad fusionada.

El 20 de mayo de 2015, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas, la Sociedad modificó su denominación social de “Servicios y Distribuciones Constructa” a “RLH Properties”.

Con fecha del 6 de noviembre del 2015, la Emisora liquidó la Oferta Pública Inicial por un monto de \$451 millones. Vertex decidió no ejercer su derecho de conversión voluntario en virtud de la Oferta Pública Inicial, generando así la opción de compra a favor de la Emisora de la participación de acciones preferentes de Vertex en Inalmex a partir del 15 de mayo de 2017.

Mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 2016 se celebró el Contrato de Compraventa, 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.

El Crédito MetLife, entre otras obligaciones de hacer comunes para esta clase de financiamientos, establece una obligación a cargo del accionista de control indirecto de Actur (Rasa Land Investors PLC) para mantener de manera directa o indirecta, como mínimo, el 53% del capital social de Inalmex. La Emisora obtuvo una dispensa por parte de MetLife para poder reducir la participación mayoritaria indirecta de Rasa Land Investors PLC en Inalmex y así evitar incurrir en incumplimiento de los términos y condiciones del Crédito MetLife como consecuencia de la realización de la Oferta Pública. En este contexto y para cumplir las condiciones a las que se sujetó dicha dispensa, Inalmex y MetLife negociaron ciertas modificaciones al Crédito MetLife y al Fideicomiso MetLife. La principal modificación al Fideicomiso MetLife consiste en la aportación al patrimonio del Fideicomiso MetLife de los flujos de caja libres del Hotel Four Seasons, una vez pagados los gastos operativos del hotel y las contraprestaciones que por administración tiene derecho a recibir Four Seasons, en el entendido que Inalmex tendrá el derecho a recibir cualquier remanente siempre y cuando no se actualice y continúe un evento de incumplimiento bajo el Crédito MetLife. Asimismo, la principal modificación al Crédito MetLife consiste en hacer a la Emisora responsable del pago de las cantidades adeudadas en términos del mismo en caso (i) de incumplimiento de ciertas obligaciones de hacer y no hacer a cargo de Inalmex bajo el Crédito MetLife, (ii) que el patrimonio del Fideicomiso MetLife sea enajenado sin la previa autorización de MetLife, salvo por ciertas excepciones de venta permitidas, (iii) que se inicie un procedimiento de concurso mercantil (o similares) respecto de Inalmex, (iv) que el patrimonio del Fideicomiso MetLife se utilice para garantizar pasivos financieros distintos al Crédito MetLife, o (v) que el fiduciario del Fideicomiso MetLife deje de ser propietario del patrimonio de dicho fideicomiso.

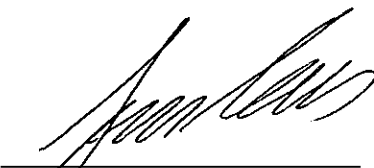
PERSONAS RESPONSABLES

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.

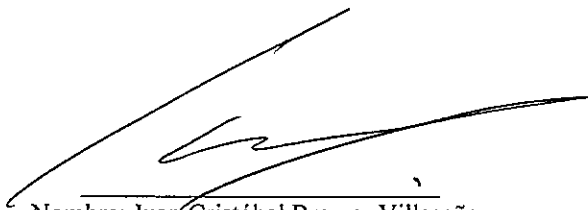


Nombre: Juan Cristóbal Bremer Villaseñor
Miembro del Consejo de Administración

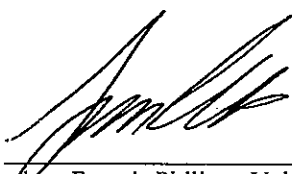


Nombre: Francis Philippe Valéry Muñls
Miembro del Consejo de Administración

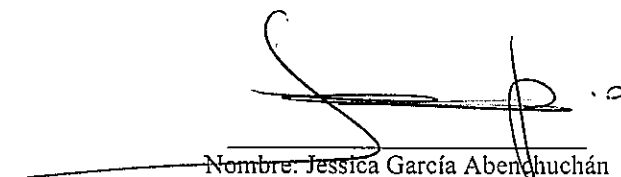
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a RLH Properties contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que 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: Juan Cristóbal Bremer Villaseñor
Cargo: Director General de la Emisora



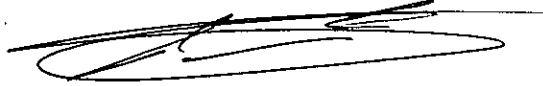
Nombre: Francis Philippe Valéry Muûls
Cargo: Director Financiero de la Emisora



Nombre: Jessica García Abenchuchán
Cargo: Encargado de los asuntos jurídicos de la Emisora

Para efectos de la opinión legal adjunta a este Prospecto, 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. 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 be 'Maurice Berkman Baksht', written over a horizontal line.

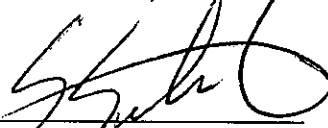
Maurice Berkman Baksht
Cargo: Socio

Los suscritos manifiestan 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.

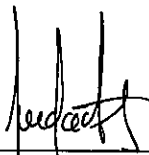
Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones materia de la Oferta Pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a RLH Properties el sentido y alcance de las responsabilidades 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.

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



Nombre: Sergio Sánchez García
Cargo: Representante Legal



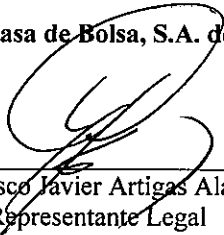
Nombre: José Juan Sánchez Tendilla
Cargo: Representante Legal

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, 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.

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.

BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



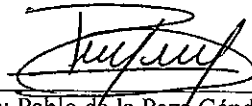
Nombre: Francisco Javier Artigas Alarcón
Cargo: Representante Legal

Los suscritos manifiestan 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, 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.

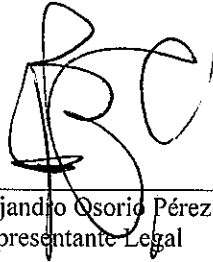
Nuestra representada ha participado con RLH Properties en la definición del rango de precio de las Acciones materia de la Oferta Pública, tomando en cuenta las características de la Emisora, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero 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 Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte



Nombre: Pablo de la Peza Gándara

Cargo: Representante Legal

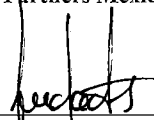


Nombre: Alejandro Osorio Pérez

Cargo: Representante Legal

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. 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.

Evercore Partners México, S. de R.L.



Nombre: José Juan Sánchez Tendilla
Cargo: Representante Legal

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de RLH Properties, S.A.P.I.B. de C.V. y subsidiarias, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 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 al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por el periodo comprendido del 28 de febrero (fecha de constitución de la Emisora) al 31 de diciembre de 2013, que contiene el presente prospecto, fueron dictaminados con fecha 2 de marzo de 2016 y 10 de septiembre de 2015 para los ejercicios que terminaron al 31 de diciembre de 2014 y 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Asimismo, manifestamos que los estados financieros consolidados intermedios condensados (no auditados) al 31 de marzo de 2016 y por el periodo de tres meses que terminó en esa fecha, fueron sujetos a una revisión cuyo informe fue emitido el 24 de junio de 2016, de acuerdo con la Norma Internacional para Trabajos de Revisión (ISRE, por sus siglas en inglés) 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad”.

Adicionalmente, manifestamos que la información financiera proforma (no auditada) al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de marzo de 2016, fue sujeta a una revisión cuyos informes fueron emitidos el 14 de marzo de 2016 y el 9 de mayo de 2016, respectivamente, 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).

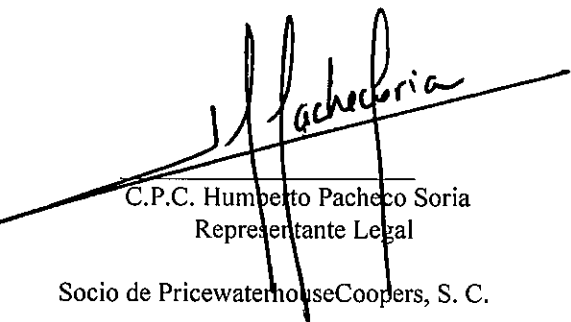
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría y revisión realizados, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros consolidados dictaminados, de los estados financieros consolidados intermedios condensados (no auditados) y de la información financiera 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 dictaminados y revisados por nosotros, señalados anteriormente.



C.P.C. Javier García Padilla
Auditor Externo

Socio de PricewaterhouseCoopers, S. C.



C.P.C. Humberto Pacheco Soria
Representante Legal

Socio de PricewaterhouseCoopers, S. C.

ANEXOS

Anexo 1. Estados Financieros.

(i) estados consolidados de situación financiera de la Emisora al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, así como los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Emisora) al 31 de diciembre de 2013, incluyendo las notas a los mismos.

(ii) la información financiera proforma no auditada de la Emisora al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de marzo de 2016.

(iii) estados financieros intermedios de la Emisora al 31 de marzo de 2016 y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2016 y 2015.



RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 28 de febrero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 28 de febrero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los Auditores Independientes	1 y 2
Estados financieros consolidados:	
Estados consolidados de situación financiera	3
Estados consolidados de resultados integrales	4
Estados consolidados de cambios en el capital contable	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas sobre los estados financieros consolidados.. ..	7 a 41



Dictamen de los Auditores Independientes

México, D. F., 10 de septiembre de 2015

A los Accionistas de
RLH Properties, S. A. P. I. de C. V.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. (antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.) [la Entidad], que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 28 de febrero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros consolidados

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), y de la estructura de control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren cumplir 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 contienen errores significativos.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. 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 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 en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.



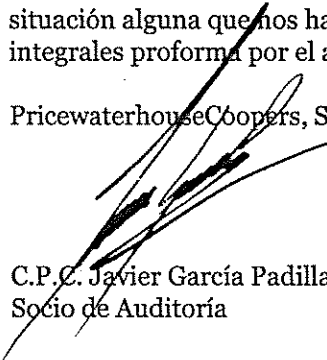
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. (antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.) al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 28 de febrero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Hemos revisado los ajustes proforma que reflejan las operaciones que se describen en la Nota 1 y la aplicación de esos ajustes a las cifras básicas que se presentan en el estado consolidado de resultados integrales proforma de la Entidad por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Los ajustes proforma están basados en los supuestos de la Administración que se describen en dicha Nota. La información financiera proforma es responsabilidad de la Entidad. Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las Normas para Atestiguar, emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, que consiste en una revisión sustancialmente menor en alcance a un examen. En nuestra revisión no encontramos situación alguna que nos haga pensar que dichas cifras no presentan el estado consolidado de resultados integrales proforma por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



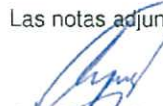
C.P.C. Javier García Padilla
Socio de Auditoría

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias
(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)
Estados consolidados de situación financiera
31 de diciembre de 2014 y de 2013

Pesos mexicanos

		31 de diciembre de	
	Notas	2014	2013
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 132,264,236	\$ 85,325,721
Clientes y documentos por cobrar	7	35,991,141	23,972,895
Inventarios	8	<u>2,418,009</u>	<u>2,164,827</u>
Suma el activo circulante		170,673,386	111,463,443
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	9	1,386,572,503	1,359,838,884
Crédito mercantil	1	42,983,793	42,983,793
Activos intangibles	10	<u>50,554,382</u>	<u>51,330,436</u>
Total activo		<u>\$1,650,784,064</u>	<u>\$1,565,616,556</u>
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	13	\$ 9,656,923	
Proveedores		8,896,930	\$ 3,798,057
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12	36,716,488	34,483,080
Impuestos por pagar		5,045,144	9,214,619
Impuesto sobre la renta por pagar		1,502,460	
Partes relacionadas	16	427,309	378,890
Participación de los trabajadores en las utilidades	21	<u>475,347</u>	<u>240,156</u>
Suma el pasivo a corto plazo		<u>62,720,601</u>	<u>48,114,802</u>
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Préstamos bancarios a largo plazo	13	801,453,090	692,455,600
Impuestos diferidos	20	302,117,774	315,439,519
Pasivo por acciones preferentes redimibles	14	187,240,070	181,848,515
Beneficios a los empleados	15	<u>2,413,125</u>	<u>2,288,452</u>
Suma el pasivo a largo plazo		<u>1,293,224,059</u>	<u>1,192,032,086</u>
Suma el pasivo		<u>1,355,944,660</u>	<u>1,240,146,888</u>
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	17	402,731,259	374,252,317
Déficit		<u>(107,891,855)</u>	<u>(48,782,649)</u>
Suma el capital contable		<u>294,839,404</u>	<u>325,469,668</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$1,650,784,064</u>	<u>\$1,565,616,556</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros consolidados.


C. P. Miguel Nieves
Contralor


Sr. Francis Muuls
Director Financiero

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

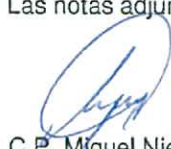
Estados consolidados de resultados integrales

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 28 de febrero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

Pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de 2014	Periodo del 28 de febrero al 31 de diciembre de 2013
	<u>Notas</u>		
Ingresos por servicios hoteleros		\$ 376,436,130	\$ 223,550,704
Costo de ventas de los servicios hoteleros	18	<u>(46,584,005)</u>	<u>(31,063,561)</u>
Utilidad bruta		329,852,125	192,487,143
Gastos de operación	18	<u>(271,225,866)</u>	<u>(160,061,298)</u>
Utilidad de operación		<u>58,626,259</u>	<u>32,425,845</u>
Costo de financiamiento:			
Costos financieros	19	(141,874,554)	(78,105,710)
Ingresos financieros	19	<u>10,061,291</u>	<u>1,513,089</u>
		<u>(131,813,263)</u>	<u>(76,592,621)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(73,187,004)	(44,166,776)
Provisión para impuestos a la utilidad	20	<u>11,819,284</u>	<u>(6,919,480)</u>
Pérdida integral neta del ejercicio		<u>(\$ 61,367,720)</u>	<u>(\$ 51,086,256)</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros consolidados.


C.P. Miguel Nieves
Contralor
Sr. Francis Muuls
Director Financiero

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo

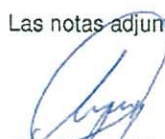
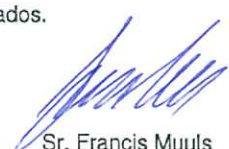
comprendido del 28 de febrero (fecha de constitución)

al 31 de diciembre de 2013

Pesos mexicanos

	<u>Capital social</u>	<u>Déficit</u>	<u>Total</u>
Aportación inicial de capital social	\$ 50,000		\$ 50,000
Aumentos de capital social (Nota 17)	374,202,317		374,202,317
Efecto de conversión		\$ 2,303,607	2,303,607
Pérdida integral del ejercicio		<u>(51,086,256)</u>	<u>(51,086,256)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	374,252,317	(48,782,649)	325,469,668
Aumentos de capital social (Nota 17)	28,478,942		28,478,942
Efectos de la fusión (Notas 1 y 2.e)		2,258,514	2,258,514
Pérdida integral del año		<u>(61,367,720)</u>	<u>(61,367,720)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 402,731,259</u>	<u>(\$107,891,855)</u>	<u>\$ 294,839,404</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros consolidados.


C.P. Miguel Nieves
Contralor
Sr. Francis Muuls
Director Financiero

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

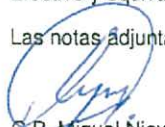
(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo
comprendido del 28 de febrero (fecha de constitución)
al 31 de diciembre de 2013

Pesos mexicanos			
	Notas	Año que terminó el 31 de diciembre de 2014	Periodo del 28 de febrero al 31 de diciembre de 2013
Actividades de operación			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(\$ 73,187,004)	(\$ 44,166,776)
Partidas relacionadas con actividades de inversión y de financiamiento:			
Depreciación y amortización	9 y 10	22,549,807	17,352,251
Intereses a favor	19	(1,100,089)	(431,721)
Intereses cargo	19	33,055,987	21,721,905
Costo financiero de las acciones preferentes	19	18,526,146	11,404,836
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	19	90,292,421	43,897,601
Subtotal		90,137,268	49,778,096
Aumento en clientes y documentos por cobrar		(12,018,246)	(16,789,487)
Aumento en inventarios		(253,182)	(254,190)
Aumento en proveedores		5,098,873	3,798,057
Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados		322,446	33,503,682
Aumento en partes relacionadas		48,419	378,890
Aumento en participación de los trabajadores en las utilidades		235,191	240,156
Aumento en obligaciones laborales		124,673	2,288,452
Impuestos a la utilidad pagados			(6,919,480)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		83,695,442	66,024,176
Actividades de inversión			
Adquisición de subsidiarias, neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1		(767,904,620)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	9	(48,507,372)	(31,748,135)
Intereses cobrados	19	1,100,089	431,721
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(47,407,283)	(799,221,034)
Actividades de financiamiento			
Intereses pagados	19	(33,055,987)	(21,721,905)
Dividendos pagados de las acciones preferentes	14	(18,526,146)	(11,404,836)
Obtención de préstamos	13	28,361,992	648,557,999
Pago de préstamos			(352,959,511)
Aumentos de capital social	17	28,478,942	374,202,317
Emisión de acciones preferentes redimibles	14	5,391,555	181,848,515
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		10,650,356	818,522,579
Incremento en efectivo y equivalentes de efectivo		46,938,515	85,325,721
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		85,325,721	
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin de año	6	\$ 132,264,236	\$ 85,325,721

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros consolidados.


C.P. Miguel Nieves
Contralor


Sr. Francis Muuls
Director Financiero

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

Pesos mexicanos

Nota 1 – Naturaleza del negocio y transacciones importantes:

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. (antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.) y subsidiarias (la Entidad) es subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V., y fue constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años.

La Entidad es tenedora de acciones de un Grupo de empresas cuya actividad principal es la administración, explotación, mantenimiento y conservación de proyectos de desarrollo inmobiliario turístico de clase premier.

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es: Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F.

La última controladora de la Entidad es Rasa Land Investors Plc, con domicilio en Malta.

Transacciones importantes:

El plan de la Entidad es penetrar en la industria hotelera y de gran turismo, a través de la compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos:

El 15 de mayo de 2013, la Entidad adquirió por medio de IHRF500 el 100% de las acciones representativas del capital social de Ruwoja Investments, B.V. (Ruwoja), mediante la celebración de un contrato de compraventa (Contrato de Compraventa). En ese momento, Ruwoja era propietaria de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex) en un 99%, por lo que IHRF500 se convierte en la dueña indirecta del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

El 30 de diciembre de 2013, mediante escritura de fusión, las subsidiarias IHRF500 y Ruwoja Investments, B.V. (Ruwoja), acordaron llevar a cabo la fusión de estas sociedades, donde IHRF500 es la sociedad fusionante y Ruwoja es la sociedad fusionada, por lo que a partir de esa fecha IHRF500 adquiere la totalidad de los activos y asume la totalidad de los pasivos y capital contable de la sociedad fusionada, dejando esta última de existir como entidad legal.

El 9 de junio de 2014, IHRF500 y la Entidad firmaron un contrato de compraventa de acciones mediante el cual la Entidad adquiere el 99.99% de las acciones de Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C.V.

Mediante escritura de fusión de fecha 25 de junio de 2014, se acordó la fusión de sus subsidiarias denominadas Inalmex, sociedad fusionante, e IHRF 500 México, S. de R. L. de C.V. (IHRF500), sociedad fusionada. Al efectuarse la fusión subsistió Inalmex como fusionante y se extinguió IHRF500 como sociedad fusionada.

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias
(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2014 y de 2013

Los activos y pasivos valuados a valor razonable al 15 de mayo de 2013, derivados de la compra de Inalmex, se describen a continuación:

Edificios	\$ 390,178,470
Terrenos	955,264,530
Efectivo y equivalentes de efectivo	14,898,580
Cientes y documentos por cobrar	40,762,381
Activo intangible *	51,330,436
Impuestos diferidos	(315,439,519)
Préstamos bancarios	(352,959,511)
Capital de trabajo	<u>(44,215,960)</u>
Activos netos adquiridos	739,819,407
Menos: Precio de compra	<u>(782,803,200)</u>
Crédito mercantil	<u>\$ 42,983,793</u>

* El activo intangible corresponde al contrato celebrado con Four Seasons Hotels Limited (FSHL) para la operación del hotel con una vigencia de 32 años, con fecha de terminación al 31 de diciembre de 2032. Dicho contrato tiene tres opciones para extender su plazo hasta el año 2092.

Los costos relacionados con la compra de Inalmex ascendieron a \$11,194,790 al 31 de diciembre de 2014 (\$22,978,270 al 31 de diciembre de 2013) y se encuentran en el rubro de gastos de reestructuración corporativa en el estado de resultados integrales. Véase Nota 18.

Con el objeto de aceptar a Vertex Hotel D. F., S. A. P. I. de C. V. (Vertex) como accionista directo en Inalmex, Vertex realizó una aportación en el capital social variable de Inalmex por \$139,275,706 más una prima en suscripción de acciones por \$38,559,824, adquiriendo con ello el 33.33% de participación, representado en su totalidad por acciones nuevas preferentes, de conformidad con el Convenio de Accionistas firmado entre Vertex y la Entidad. Véase Nota 14.

El estado consolidado de resultados integrales muestra los resultados consolidados aportados por Inalmex desde el 15 de mayo de 2013. De haberse consolidado Inalmex desde el 1 de enero de 2013, el estado consolidado de resultados integrales mostraría los resultados consolidados como se muestra en la columna Proforma. La información del año que terminó el 31 de diciembre de 2014 se presenta únicamente para mostrar la tendencia de los resultados de la Entidad:

	Año que terminó el 31 de diciembre de 2014 (cifras base)	Periodo del 1 de enero al 15 de mayo de 2013 (Ajustes proforma)	Periodo del 15 de mayo al 31 de diciembre de 2013 (cifras base)	Año que terminó el 31 de diciembre de 2013 (Proforma)
Ingresos por servicios hoteleros	\$ 376,436,130	\$ 127,640,637	\$ 223,550,704	\$ 351,191,341
Costo de ventas de los servicios hoteleros	<u>(46,584,005)</u>	<u>(16,330,194)</u>	<u>(31,063,561)</u>	<u>(47,393,755)</u>
Utilidad bruta	329,852,125	111,310,443	192,487,143	303,797,586
Gastos de operación	<u>(271,255,866)</u>	<u>(108,638,190)</u>	<u>(160,061,298)</u>	<u>(268,699,488) *</u>
Utilidad de operación	58,626,259	2,672,253	32,425,845	35,098,098
Costos de financiamiento	<u>(131,813,263)</u>	<u>20,390,025</u>	<u>(76,592,621)</u>	<u>(56,202,596)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(73,187,004)	23,062,278	(44,166,776)	(21,104,498)
Provisión para impuestos a la utilidad	<u>11,819,284</u>	<u>(8,502,267)</u>	<u>(6,919,480)</u>	<u>(15,421,747)</u>
Pérdida integral neta del año	<u>(\$ 61,367,720)</u>	<u>\$ 14,560,011</u>	<u>(\$ 51,086,256)</u>	<u>(\$ 36,526,245)</u>

* Incluye depreciación de \$28,316,737 y gastos no recurrentes de \$38,396,732.

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

Nota 2 – Resumen de las principales políticas contables:

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

a. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee (SIC).

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

b. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Los montos incluidos en los estados financieros consolidados de la Entidad deben ser medidos utilizando la moneda del entorno económico primario en donde la Entidad opera ("la moneda funcional"). En el caso de la Entidad la moneda funcional se ha determinado que es el peso mexicano. Los estados financieros se presentan en pesos mexicanos.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción o valuación cuando los montos son revaluados. Las utilidades y pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de dichas transacciones y de la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre, se reconocen como fluctuación cambiaria en el estado de resultados integrales.

c. Consolidación

Subsidiarias

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

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

- Tiene poder sobre la inversión.

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

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

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

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

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Todas las entidades son residentes en México.

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

La participación accionaria en las compañías subsidiarias se muestra a continuación:

<u>Empresa</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia accionaria %</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex)	Prestadora de servicios hoteleros y eventos y propietaria del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México	100	100
IHRF500 México, S. de R. L. de C. V. (IHRF500) (Nota1)	Tenedora de acciones de compañías hoteleras (Inalmex y SHH)	-	100
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH)	Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero (Presta servicios a Inalmex)	100	100

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

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

d. Combinación de negocios

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

A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

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

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado de resultados es integral como una ganancia por compra.

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

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

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

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

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

Cualquier consideración contingente a ser pagada por la Entidad se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la consideración contingente reconocida como un activo o pasivo se reconocen de conformidad con la NIC 39, ya sea en resultados o en otros resultados integrales. La contraprestación contingente que se clasifica como capital no requiere ajustarse y su liquidación posterior se registra dentro del capital contable.

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

e. Reorganizaciones internas del Grupo

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

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

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

f. Activos financieros

Clasificación

Clientes y documentos por cobrar

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

Reconocimiento y medición

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

Método de tasa de interés efectiva

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros de cobros o pagos en efectivo

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

(incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero activo o pasivo, cuando sea adecuado, en un período más corto, con su valor neto en libros.

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

g. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias
(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2014 y de 2013

h. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se mide al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

i. Inventarios y costo de ventas

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

j. Inmuebles, mobiliario y equipo

El terreno y el edificio lo comprenden exclusivamente el hotel Four Season de la Ciudad de México y se muestran a su valor razonable a la fecha de adquisición, con base en valuaciones realizadas por expertos independientes externos, menos la depreciación posterior de los edificios. Las inversiones posteriores se realizan al costo de adquisición.

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

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

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

Edificios	50 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo de oficina	10 años
Equipo de cómputo	3 años

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

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

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

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

k. Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

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

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

El activo intangible corresponde al contrato celebrado con Four Seasons Hotels Limited (FSHL) para la operación del hotel con una vigencia de 32 años, con fecha de terminación al 31 de diciembre de 2032. Dicho contrato tiene tres opciones para extender su plazo hasta el año 2092.

La vida útil del activo intangible es de 52 años.

Crédito mercantil

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

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

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

l. Deterioro de activos no financieros

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

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). De acuerdo con las pruebas realizadas, al 31 de diciembre de 2014 no se tienen indicios de deterioro.

Baja de activos intangibles

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

m. Capital social

Las acciones comunes se clasifican como capital. Las acciones preferentes que son redimibles en forma obligatoria se clasifican en el pasivo.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

Cuando cualquier Compañía de la Entidad compra acciones emitidas por la Entidad (acciones de tesorería), la contraprestación pagada, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición (netos de impuestos) se reconoce como una disminución del capital contable hasta que las acciones se cancelan o se vuelven a emitir. Cuando tales acciones se vuelven a emitir, la contraprestación recibida, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles a la transacción (netos de impuestos), se reconocen en el capital contable de la Entidad.

n. Pasivos financieros

Proveedores, cuentas por pagar, gastos acumulados y partes relacionadas

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

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

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los préstamos bancarios se presentan en la Nota 13.

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios y las cuentas por pagar), son valuados subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

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

Costos por préstamos

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

Baja de pasivos financieros

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

o. Acciones preferentes

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

p. Provisiones

Las provisiones para demandas legales se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. Las provisiones para reestructura incluyen las penalizaciones por cancelación de arrendamientos y pagos por indemnización de empleados. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

q. Beneficios a los empleados

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

Beneficios a corto plazo

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

Obligaciones por pensiones

La Entidad solo cuenta con planes de pensiones por beneficios definidos; estos planes definen el importe de los beneficios por pensión que recibirá un empleado a su retiro, que usualmente dependen de uno o más factores, tales como edad del empleado, años de servicio y compensación.

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad el cual se considera como un plan de beneficios a largo plazo definidos, el monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera. La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuro estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos de vencimiento que se aproximan a los términos de la obligación por pensiones.

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

Los costos de servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados.

El costo de interés neto se calcula aplicando la tasa de descuento al saldo neto de la obligación por beneficios definidos y al valor razonable de los activos del plan. Este costo se incluye en el gasto por beneficios a empleados en el estado consolidado de resultados.

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

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

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

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias
(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2014 y de 2013

r. Impuestos a la utilidad

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

Impuestos a la utilidad causados

El impuesto sobre la renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa.

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El pasivo por impuestos a la utilidad 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 la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

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

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

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

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

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

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

s. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por la prestación de servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y otros departamentos de operación se reconocen conforme se prestan éstos y: a) el importe de los ingresos, costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y b) es probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.

La Entidad reconoce los ingresos de hospedaje, alimentos, bebidas y otros departamentos de operación cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega ha ocurrido, la contraprestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada.

- t. No existieron normas y modificaciones a las normas adoptadas por la Entidad por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2014.
- u. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas, cuya adopción aún no es obligatoria, y que no fueron adoptadas por la Entidad:

Un número de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las normas son efectivas para ejercicios anuales que inician el 1 de enero de 2014 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. No se espera que ninguna de estas tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo, excepto por las siguientes:

La NIIF 9 “Instrumentos financieros”, trata la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 fue emitida en julio de 2014. Reemplaza las guías de la NIC 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 retiene pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías principales de medición para activos financieros: los medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados, valor razonable con cambios en otros resultados integrales y los medidos a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características contractuales de flujo de efectivo del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de capital sean medidas a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al comienzo, de presentar cambios en valores razonables en otros resultados integrales sin reciclaje. Ahora existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdidas incurridas utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no existieron cambios en cuanto a la clasificación y medición, excepto por el reconocimiento de cambios de riesgo crediticio propio en otros resultados integrales para pasivos clasificados a valor razonable con cambios en resultados. La NIIF 9 disminuye los requerimientos para la efectividad de cobertura al reemplazar la prueba de efectividad de cobertura de rangos efectivos. Requiere una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y el ‘ratio de cobertura’ debe ser igual al utilizado por la Administración para propósitos de la administración de riesgos. Aún se requiere la documentación contemporánea, pero difiere a la actualmente preparada bajo la NIC 39. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada. La Entidad se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 9.

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

La NIIF 15 'Ingresos procedentes de contratos con clientes', trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre un bien o servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 'Ingresos' y la NIC 11 'Contratos de construcción' e interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2017 y se permite su aplicación anticipada. La Entidad se encuentra evaluando el impacto de la NIIF 15.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que aún no sean efectivas y que se espere tengan un impacto material en la Entidad.

Nota 3 – Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

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

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración de la Entidad, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero. El Consejo de Administración proporciona por escrito los principios utilizados en la administración general de riesgos, así como políticas escritas que cubren áreas específicas, como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de precios y el riesgo de crédito.

Riesgos de mercado

(i) Riesgo cambiario

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense. 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 son en dólares o denominados en dólares, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

Las principales operaciones en dólares estadounidenses son como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de <u>2014</u>	Periodo del 28 de febrero al 31 de diciembre de <u>2013</u>
Ingresos por habitaciones	Dls. 16,070,248	Dls. 9,520,613
Pagos a proveedores	(4,782,234)	(4,694,091)
Intereses pagados sobre préstamos	<u>(2,663,648)</u>	<u>(1,450,139)</u>
Neto	<u>Dls. 8,624,366</u>	<u>Dls. 3,376,383</u>

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$36,668,195 y \$33,529,098 en 2014 y 2013, respectivamente.

(ii) Riesgo de precios

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

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable. Los préstamos a tasa fija representan el 96% del total de los préstamos bancarios. Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Administración ha contratado un derivado de tasa de interés que garantiza una tasa de hasta el 6% anual en el pago de intereses.

La Entidad 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, etc., sobre la base de estos escenarios la Entidad 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.

Si las tasas de interés hubieran fluctuado 10% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$4,055,550 y \$2,915,000 en 2014 y 2013, respectivamente.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La Entidad de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas y documentos por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El saldo con agencias de viajes no es mayor al 20%. Todos estos saldos no exceden 40 días de antigüedad.

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

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

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra con el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Entidad tiene 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 2014 y de 2013 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería de la Entidad. El departamento de Tesorería de la Entidad 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.

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

	<u>Menos de tres meses</u>	<u>Entre tres meses y un año</u>	<u>Entre un año y dos años</u>	<u>Entre dos años y cinco años</u>	<u>Total</u>
<u>Al 31 de diciembre 2014</u>					
Préstamos bancarios		\$ 9,656,923	\$ 17,153,661	\$ 784,299,429	\$ 811,110,013
Pasivo por acciones preferentes redimibles	\$ 5,994,460	19,124,111	187,314,950		212,433,521
Proveedores	8,896,930				8,896,930
Intereses por préstamos	10,051,892	30,273,673	39,675,194	57,848,978	137,849,737
Cuentas por pagar y gastos acumulados	36,716,488				36,716,488
Partes relacionadas	427,309				427,309
	<u>\$ 62,087,079</u>	<u>\$ 59,054,707</u>	<u>\$244,143,805</u>	<u>\$ 842,148,407</u>	<u>\$ 1,207,433,998</u>
<u>Al 31 de diciembre 2013</u>					
Préstamos bancarios			\$ 7,049,848	\$ 685,405,752	\$ 692,455,600
Pasivo por acciones preferentes redimibles	\$ 5,023,609	\$ 14,911,020	25,118,575	183,664,338	228,717,542
Proveedores	3,798,057				3,798,057
Intereses por préstamos	8,655,695	25,967,085	34,549,700	83,428,465	152,600,945
Cuentas por pagar y gastos acumulados	34,483,080				34,483,080
Partes relacionadas	378,890				378,890
	<u>\$ 52,339,331</u>	<u>\$ 40,878,105</u>	<u>\$ 66,718,123</u>	<u>\$ 952,498,555</u>	<u>\$ 1,112,434,114</u>

Administración de capital

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

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

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

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

Durante 2014 y 2013 la Entidad utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

La razón de apalancamiento se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Préstamos bancarios	\$ 811,110,013	\$ 692,455,600
Pasivos por acciones preferentes redimibles	187,240,070	181,848,515
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(132,264,236)</u>	<u>(85,325,721)</u>
Deuda neta	<u>\$ 866,085,847</u>	<u>\$ 788,978,394</u>
Capital contable total	<u>\$ 294,839,404</u>	<u>\$ 325,469,668</u>
Razón de apalancamiento	<u>2.93</u>	<u>2.42</u>

Nota 4 - Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

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

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

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

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

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

Activos y pasivos por impuestos diferidos

La Entidad está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión del impuesto a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de la Entidad deben realizar proyecciones fiscales para determinar si serán causantes de ISR y 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 ISR por pagar, en el periodo que haya ocurrido el hecho.

Nota 5 – Posición de divisas:

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la Entidad tiene los siguientes activos y pasivos monetarios en dólares estadounidenses (Dls.):

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos	Dls. 5,671,095	Dls. 1,793,144
Pasivos	<u>(55,441,971)</u>	<u>(53,118,953)</u>
Posición neta	<u>(Dls.49,770,876)</u>	<u>(Dls.51,325,809)</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 el tipo de cambio es de \$14.7348 y \$13.0652 por dólar, respectivamente. Al 10 de septiembre de 2015, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio fue de \$16.77 por dólar. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la Entidad no tiene contratada cobertura alguna contra riesgos cambiarios.

Nota 6 – Efectivo y equivalentes de efectivo:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Depósitos bancarios	\$ 97,713,919	\$ 62,145,721
Inversiones a la vista con vencimiento menor a tres meses	<u>34,550,317</u>	<u>23,180,000</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 132,264,236</u>	<u>\$ 85,325,721</u>

Las inversiones a la vista se encuentran en Scotiabank Inverlat, S. A.

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

Nota 7 – Clientes y documentos por cobrar:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes	\$ 13,201,499	\$ 13,056,075
Menos:		
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	<u>(125,248)</u>	<u>(139,558)</u>
Clientes – Neto	13,076,251	12,916,517
Impuestos por recuperar	13,441,176	4,482,561
Pagos anticipados	5,565,613	2,334,039
Otras cuentas por cobrar	<u>3,908,101</u>	<u>4,239,778</u>
Total	<u>\$ 35,991,141</u>	<u>\$ 23,972,895</u>

El valor razonable del saldo de clientes y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es similar a su valor en libros.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 el importe de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es de \$125,248 y \$139,558, respectivamente. Las cuentas por cobrar deterioradas corresponden a agencias de viaje que están en aclaración. Se estima que una porción de las cuentas por cobrar deterioradas sea recuperable.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 no se tienen cuentas por cobrar atrasadas no deterioradas.

La antigüedad de estas cuentas por cobrar es la siguiente:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Hasta 3 meses	\$ 22,350	\$ 32,586
De 3 a 12 meses	<u>102,898</u>	<u>106,972</u>
	<u>\$ 125,248</u>	<u>\$ 139,558</u>

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Al 1 de enero	\$ 139,558	\$ 146,900
Cancelación de provisión	<u>(14,310)</u>	<u>(7,342)</u>
Al 31 de diciembre	<u>\$ 125,248</u>	<u>\$ 139,558</u>

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

La provisión para deterioro de cuentas por cobrar se incluye en la cuenta de “Otros gastos” en el estado de resultados integrales.

Las otras partidas de clientes y documentos por cobrar no se encuentran deterioradas. La exposición máxima al riesgo de crédito es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

Nota 8 – Análisis de inventarios:

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Alimentos y bebidas	\$ 1,716,912	\$ 1,409,087
Suministros	<u>701,097</u>	<u>755,740</u>
	<u>\$ 2,418,009</u>	<u>\$ 2,164,827</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 no se tienen inventarios dados en garantía.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 no se reconoció inventario dañado de lento movimiento y obsoleto por no considerarse necesario, debido a la alta rotación de los inventarios de alimentos y bebidas y suministros.

Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

a. Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Edificios	\$ 857,493,672	\$ 857,493,672
Mobiliario y equipo	216,511,498	215,487,384
Equipo de cómputo	43,104,914	41,607,031
Equipo de transporte	<u>1,881,747</u>	<u>1,881,747</u>
	1,118,991,831	1,116,469,834
Depreciación acumulada	<u>(733,669,233)</u>	<u>(711,895,480)</u>
	385,322,598	404,574,354
Terrenos	955,264,530	955,264,530
Construcciones en proceso	<u>45,985,375</u>	
Total	<u>\$ 1,386,572,503</u>	<u>\$ 1,359,838,884</u>

El rubro de construcciones en proceso incluye conceptos capitalizables por \$1,780,215, correspondiente a la remodelación que se está efectuando en el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

El terreno y el edificio donde se ubica el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México están garantizando el préstamo bancario otorgado por Metlife. Véase Nota 13.

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

- b. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, los movimientos en los rubros de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

<u>Costo</u>	Saldo al 31 diciembre de <u>2013</u>	<u>Adquisiciones</u>	Saldo al 31 diciembre de <u>2014</u>
Edificios	\$ 857,493,672		\$ 857,493,672
Mobiliario y equipo	215,487,384	\$ 1,024,114	216,511,498
Equipo de cómputo	41,607,031	1,497,883	43,104,914
Equipo de transporte	1,881,747		1,881,747
Terrenos	955,264,530		955,264,530
Construcción en proceso		<u>45,985,375</u>	<u>45,985,375</u>
Total	<u>\$ 2,071,734,364</u>	<u>\$ 48,507,372</u>	<u>\$ 2,120,241,736</u>

<u>Depreciación</u>	Saldo al 31 diciembre de <u>2013</u>	<u>Depreciación del ejercicio</u>	Saldo al 31 diciembre de <u>2014</u>
Edificios	\$ 467,315,202	\$ 15,607,139	\$ 482,922,341
Mobiliario y equipo	202,853,574	4,220,580	207,074,154
Equipo de cómputo	39,927,288	1,863,703	41,790,991
Equipo de transporte	<u>1,799,416</u>	<u>82,331</u>	<u>1,881,747</u>
Total	<u>\$ 711,895,480</u>	<u>\$ 21,773,753</u>	<u>\$ 733,669,233</u>

- c. Por el período del 28 de febrero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, los movimientos en los rubros de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

<u>Costo</u>	Saldo a la fecha de constitución	<u>Adquisiciones</u>	Saldo al 31 diciembre de <u>2013</u>
Edificios	\$ -	\$ 857,493,672	\$ 857,493,672
Mobiliario y equipo		215,487,384	215,487,384
Equipo de cómputo		41,607,031	41,607,031
Equipo de transporte		1,881,747	1,881,747
Terrenos		<u>955,264,530</u>	<u>955,264,530</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,071,734,364</u>	<u>\$ 2,071,734,364</u>

<u>Depreciación</u>	Saldo a la fecha de constitución	<u>Adquisiciones</u>	<u>Depreciación del ejercicio</u>	Saldo al 31 diciembre de <u>2013</u>
Edificios	\$ -	\$ 454,628,083	\$ 12,687,119	\$ 467,315,202
Mobiliario y equipo		199,652,755	3,200,819	202,853,574
Equipo de cómputo		38,542,256	1,385,032	39,927,288
Equipo de transporte		<u>1,720,135</u>	<u>79,281</u>	<u>1,799,416</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 694,543,229</u>	<u>\$ 17,352,251</u>	<u>\$ 711,895,480</u>

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

Nota 10 - Activos intangibles:

La Entidad cuenta con los siguientes activos intangibles (marca), como resultado de la adquisición de Inalmex descrita en la Nota 1:

Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	\$ 51,330,436
Amortización del ejercicio	<u>776,054</u>

Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 50,554,382</u>

El activo intangible fue adquirido el 15 de mayo de 2013 y durante el periodo comprendido del 28 de febrero al 31 de diciembre de 2013 no se vió afectado por la amortización.

Nota 11 – Instrumentos financieros por categoría:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos según el estado consolidado de situación financiera:	Préstamos y cuentas por cobrar	Préstamos y cuentas por cobrar
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 132,264,236	\$ 85,325,721
Clientes y documentos por cobrar *	<u>22,549,965</u>	<u>19,490,334</u>
	<u>\$ 152,814,201</u>	<u>\$ 104,816,055</u>
	Otros pasivos financieros a costo amortizado	Otros pasivos financieros a costo amortizado
Préstamos bancarios	\$ 811,110,013	\$ 692,455,600
Pasivo por acciones preferentes redimibles	187,240,070	181,848,515
Cuentas por pagar y gastos acumulados	36,716,488	34,483,080
Proveedores	8,896,930	3,798,057
Partes relacionadas	<u>427,309</u>	<u>378,890</u>
	<u>\$ 1,044,390,810</u>	<u>\$ 912,964,142</u>

* No incluye impuestos por recuperar.

Nota 12 – Cuentas por pagar y gastos acumulados:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Beneficios a corto plazo	\$ 19,367,549	\$ 17,710,740
Depósitos en garantía	3,701,891	3,761,352
Honorarios	763,271	1,200,781
Gastos acumulados *	<u>12,883,777</u>	<u>11,810,207</u>
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>\$ 36,716,488</u>	<u>\$ 34,483,080</u>

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

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

Nota 13 – Préstamos bancarios:

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la Entidad tenía los siguientes préstamos bancarios contratados con Metropolitan Life Insurance Company (Metlife):

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Crédito contratado el 15 de mayo de 2013 por US\$53,000,000, con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a una tasa fija de 5% anual. El pago del principal inicia el 1 de julio de 2015. Los intereses se devengan mensualmente	\$ 780,944,542	\$ 692,455,600
Línea de crédito por US\$11,000,000, de los cuales se han dispuesto US\$2,047,236, con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a la tasa Libor más 4.50 puntos. El pago del principal inicia el 1 de julio de 2015. Los intereses se devengan mensualmente.	<u>30,165,471</u>	<u> </u>
	811,110,013	692,455,600
Menos - Porción a plazo menor de un año	<u>9,656,923</u>	<u> </u>
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios	<u>\$ 801,453,090</u>	<u>\$ 692,455,600</u>

El valor razonable de los préstamos bancarios a corto plazo al 31 de diciembre de 2014 es similar a su valor en libros. El cálculo de este valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable.

Todas las disposiciones que se realicen de la línea de crédito, así como los intereses devengados, serán inmediatamente exigibles cuando la Entidad sea declarada en bancarrota, o sea incapaz de cumplir con sus deudas y/u obligaciones, o haber comenzado un proceso de liquidación.

La Entidad deberá abstenerse de remover o alterar substancialmente la estructura o característica de cualquier mejora al inmueble sin la autorización escrita de Metlife, excepto por aquellas alteraciones menores como alfombrado, pintura, tapizado u otros cuyo costo sea menor a US\$350,000 y que estas alteraciones no afecten la base del edificio, su estructura interna y externa o la integridad estructural de las mejoras.

El 15 de mayo de 2013, se constituyó el Fideicomiso irrevocable traslativo de dominio, de garantía con derechos de reversión y fuente de pago número F/308226 entre la Compañía, IHRF500, Vertex, Ruwoja y la Entidad, todos como Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo lugar, HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC como Fiduciario y Metlife como Fideicomisario en Primer lugar. Derivado de las fusiones de la Entidad con IHRF500 y Ruwoja, en 2014 y en 2013, respectivamente, dicho fideicomiso fue modificado para señalar a la Entidad como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo lugar.

Los fines del Fideicomiso son garantizar el cumplimiento oportuno de pago del préstamo, incluyendo el pago de los intereses de acuerdo con los términos establecidos en el contrato de crédito.

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias
(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2014 y de 2013

Para tales efectos, los Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo lugar transmitieron en favor del Fiduciario, sin reserva ni limitación alguna, lo siguiente:

- a. Transmisión de las acciones que Vertex tiene en la Entidad.
- b. Transmisión de las acciones que Ruwoja tiene en la Entidad. Al cierre del ejercicio 2014, dichas acciones se consideran aportadas por IHRF500 con motivo de la fusión descrita en la Nota 1.
- c. Transmisión de las acciones que la Entidad tiene en IHRF500. Al cierre del ejercicio 2014, dichas acciones se consideran aportadas por la Entidad con motivo de la fusión descrita en la Nota 1.
- d. Transmisión irrevocable de la propiedad y titularidad del inmueble donde se ubica el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México.
- e. Transmisión de los derechos de arrendamiento relacionados con el cobro de rentas, en caso de incumplimiento de pago.
- f. Transmisión de los derechos del Hotel, relacionados con los contratos que tenga celebrados el Hotel.

De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, cualquier acción emitida en el futuro en representación del capital social de la Entidad será y se considerará para todos los efectos legales, parte integral del patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso permanecerá en vigor hasta que los fines del Fideicomiso se hayan cumplido y realizado en su totalidad y todas las obligaciones de pago se hayan efectuado a satisfacción del Fideicomisario en Primer lugar.

Adicionalmente, hasta el 15 de mayo de 2013 la Entidad tenía contratado un crédito hipotecario con Banco Sabadell por US\$28,951,000, el cual fue liquidado en esa fecha derivado de la compra de la Entidad por los actuales accionistas. Este crédito causó intereses en el año por un importe de \$7,449,903.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 todas las obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los préstamos bancarios fueron cumplidas.

Nota 14 – Pasivos por acciones preferentes redimibles:

Con fecha 15 de mayo de 2013, y después de haber firmado un convenio de accionistas de acciones preferentes entre Vertex y la Entidad, que se plasmó en los estatutos de Inalmex, Inalmex emitió 139,275,706 acciones preferentes a cambio de \$139,275,706 más una prima en suscripción de acciones de \$38,559,824, que en total suman \$177,835,530.

Vertex tendrá el derecho de recibir un dividendo preferente trimestral calculado a una tasa del 10% anual sobre el monto de la capitalización de Vertex en Inalmex hasta el 15 de mayo de 2015, ya que a partir de esa fecha la tasa aumentará al 12% anual, según el convenio de accionistas y los estatutos de Inalmex.

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

A continuación se describen las especificaciones de las acciones preferentes de Vertex:

- i) Evento de No Salida a Bolsa - De actualizarse el supuesto en que: (i) hayan transcurrido dos años y medio contados a partir del cierre de la adquisición y (ii) la Entidad o Inalmex no hayan emitido una FIBRA o no hayan realizado una Oferta Pública. Vertex estará obligado a convertir la totalidad de las acciones preferentes de las que sea propietario en ese momento en acciones ordinarias.
 - a. En caso de que alguno de los accionistas quiera vender su participación en Inalmex antes del sexto aniversario de la adquisición, el accionista que no desee vender tendrá el derecho de hacer la primera y la última oferta, y tendrá derecho de venta por adhesión (Tag Along).
 - b. A partir del quinto aniversario de la adquisición, los accionistas se obligan a causar la venta del hotel.

En caso de convertir la totalidad de las acciones preferentes, el pasivo por acciones preferentes redimibles sería eliminado con el intercambio de acciones ordinarias y cualquier remanente entre el valor de la inversión histórica de Vertex y la obligación se cargará a los resultados del periodo.

- ii) Evento de Salida a Bolsa – De actualizarse el supuesto en que la Entidad o Inalmex hayan emitido una FIBRA o hayan realizado una Oferta Pública antes de haber transcurrido dos años y medio a partir del cierre de la adquisición. Vertex podrá optar por cualquiera de las siguientes dos opciones:
 - a. No Convertir – Es decir, mantener su participación como propietario de las acciones preferentes de Inalmex con un dividendo preferente a una tasa del 12% anual y derechos limitados.
 - i. En el cuarto aniversario de la adquisición, la Entidad tendrá la opción de comprar las acciones preferentes de Vertex (Opción de Compra) y Vertex tendrá, por lo tanto, la obligación de vender en una cantidad que será calculada de tal forma que la tasa interna de retorno (TIR) de Vertex sea del 16% anual.
 - ii. A partir del quinto aniversario de la adquisición, y en caso de que la Entidad no haya ejercido la Opción de Compra, Vertex tendrá el derecho de iniciar un proceso de venta del hotel y el vehículo listado tendrá el derecho de hacer la primera y la última oferta. En caso de concretarse la venta del hotel durante este periodo, Vertex tendrá derecho a recibir el menor entre: (i) una cantidad que será calculada de tal forma que la TIR de Vertex sea del 18% anual, o (ii) la suma de la suscripción inicial de acciones preferentes, los dividendos preferentes de pago y un monto equivalente al 12% de los ingresos netos derivados de la venta.

En caso de no convertir la totalidad de las acciones preferentes, se continuará reconociendo el pasivo por acciones preferentes redimibles en el estado de situación financiera.

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

- b. Conversión Voluntaria – Es decir, podrá convertir sus acciones preferentes en acciones ordinarias del vehículo listado, dentro de los 15 días hábiles siguientes a que la Entidad o Inalmex hayan emitido una FIBRA o hayan realizado una Oferta Pública.

En caso de convertir la totalidad de las acciones preferentes, el pasivo por acciones preferentes redimibles sería eliminado con el intercambio de acciones ordinarias y cualquier remanente entre el valor de la inversión histórica de Vertex y la obligación se cargará a los resultados de periodo.

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2014 y en el periodo del 28 de febrero al 31 de diciembre de 2013, la Entidad, a través de su subsidiaria Inalmex, decretó dividendos preferentes a Vertex por \$19,934,629 y \$7,420,800, respectivamente, los cuales se encuentran incluidos en el costo financiero de las acciones preferentes. Véase Nota 19.

Nota 15 - Beneficios a los empleados:

La obligación por beneficios adquiridos (OBA) al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, ascendió a \$1,038,033 y \$1,101,595, respectivamente.

El movimiento en la obligación por beneficios definidos (OBD) durante el año es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Al 1 de enero	\$ 2,288,452	\$ 2,331,992
Costo de servicio corriente	177,853	181,685
Costo de interés	139,252	123,211
Remediciones:		
Por cambios en supuestos financieros	83,239	(59,332)
Pagos con cargo a la provisión	<u>(275,671)</u>	<u>(289,104)</u>
Al 31 de diciembre	<u>\$ 2,413,125</u>	<u>\$ 2,288,452</u>

El costo neto del periodo (CNP) se muestra a continuación:

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de 2014</u>	<u>Periodo del 28 de febrero al 31 de diciembre de 2013</u>
Costo del servicios corriente	\$ 177,853	\$ 181,685
Costo de interés	<u>139,252</u>	<u>123,211</u>
	<u>\$ 317,105</u>	<u>\$ 304,896</u>

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias
(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2014 y de 2013

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Concepto</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	6.50%	6.90%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	4.50%	4.38%
Tasa de incremento del salario mínimo	4.25%	3.60%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	14 años	14 años

El análisis de sensibilidad se presenta a continuación:

	<u>Actual</u>	<u>Decremento</u>	<u>Aumento</u>
Tasa de descuento	6.50%	6.00%	7.00%
Obligación por beneficios definidos	\$ 2,413,125	\$ 2,202,345	\$ 2,077,264

Nota 16 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

Los principales saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Cuentas por pagar:</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Actuop, S. de R. L. de C. V. (afiliada)	\$ 427,309	\$ 378,890

Al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 28 de febrero al 31 de diciembre de 2013 las operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a servicios administrativos pagados por \$4,002,630 y \$4,024,113, respectivamente. Las operaciones fueron realizadas a valores de mercado.

Nota 17 – Capital contable:

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2014, mediante Asambleas Generales Ordinarias, los accionistas de la Entidad acordaron incrementar el capital social en su parte variable como se muestra a continuación:

<u>Fecha de la Asamblea</u>	<u>Importe</u>
2 de enero de 2014	\$ 1,152,727
9 de enero de 2014	2,000,000
1 de abril de 2014	1,150,000
30 de abril de 2014	1,310,390
15 de mayo de 2014	1,289,930
1 de septiembre de 2014	21,575,895
	<u>\$28,478,942</u>

Durante el periodo comprendido del 28 de febrero al 31 de diciembre de 2013, mediante Asambleas Generales Ordinarias, los accionistas de la Entidad acordaron incrementar el capital social en su parte variable como se muestra a continuación:

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

<u>Fecha de la Asamblea</u>	<u>Importe</u>
12 de abril de 2013	\$ 79,750
2 de mayo de 2013	361,963,171
1 de agosto de 2013	10,121,870
29 de agosto de 2013	500,000
4 de octubre de 2013	<u>1,537,526</u>
	<u>\$ 374,202,317</u>

Después de los movimientos anteriores, el capital social se integra como sigue:

<u>Número de acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
50,000	Capital social fijo	\$ 50,000
<u>402,681,259</u>	Capital social variable	<u>402,681,259</u>
<u>402,731,259</u>	Capital social al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 402,731,259</u>

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

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

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la emisión de una nueva LISR que entró en vigor el 1 de enero de 2014. Entre otros aspectos, en esta Ley se establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se paguen a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas; asimismo, se establece que para los ejercicios de 2001 a 2013, la CUFIN se determinará en los términos de la LISR vigente en el ejercicio fiscal de que se trate.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la LISR disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre el saldo de la Cuenta de Capital Contribuido de Aportación (CUCA), cuyo importe al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 asciende a \$429,838,462 y \$383,823,773, respectivamente; el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

Nota 18 – Costos y gastos por naturaleza:

Los costos y gastos de operación clasificados por su naturaleza se integran como siguen:

	Año que terminó el 31 de diciembre de <u>2014</u>	Periodo del 28 de febrero al 31 de diciembre de <u>2013</u>
<u>Recurrentes</u>		
Salarios	\$ 100,723,287	\$ 59,480,586
Alimentos	31,409,870	27,017,595
Honorarios de operación	25,324,515	15,393,137
Depreciación y amortización	22,549,807	17,352,251
Bebidas	15,174,135	3,210,062
Energía eléctrica	14,306,906	4,847,897
Comisiones	14,196,293	7,899,879
Publicidad	12,537,412	6,439,272
Mantenimiento	8,299,725	3,208,023
Suministros de operación	7,968,014	5,021,174
Predial	6,276,126	3,446,261
Seguros y fianzas	5,088,237	5,290,630
Honorarios por asesoría	1,443,807	559,650
Otros gastos*	<u>26,008,832</u>	<u>924,107</u>
	<u>291,306,966</u>	<u>160,090,524</u>
<u>No recurrentes</u>		
Gastos de reestructura corporativa **	11,194,790	22,978,270
Gastos de transacciones no concluidas ***	6,784,234	384,426
Honorarios al supervisor	4,398,189	2,600,960
Honorarios al administrador	2,430,732	1,283,106
Otros gastos no recurrentes	<u>1,694,960</u>	<u>3,787,573</u>
	<u>26,502,905</u>	<u>31,034,335</u>
Total costos y gastos	<u>\$ 317,809,871</u>	<u>\$ 191,124,859</u>

* El rubro de “Otros gastos” agrupa gastos como teléfonos, uniformes, derechos, entre otros.

** Este rubro incluye los gastos operativos relacionados con la estructura creada para adquirir el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, así como su posterior reestructuración.

*** Este rubro incluye los gastos efectuados en la potencial adquisición de un hotel en Los Cabos, BCS, transacción que no se concluyó por caso fortuito.

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

Nota 19 - Análisis de costos de financiamiento:

Los costos de financiamiento se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de <u>2014</u>	Periodo del 28 de febrero al 31 de diciembre de <u>2013</u>
<u>Costos financieros:</u>		
Intereses pagados	\$ 33,055,987	\$ 21,721,905
Pérdida cambiaria	90,292,421	44,978,969
Costo financiero de las acciones preferentes	<u>18,526,146</u>	<u>11,404,836</u>
	<u>\$141,874,554</u>	<u>\$ 78,105,710</u>
<u>Ingresos financieros:</u>		
Intereses ganados	\$ 1,100,089	\$ 431,721
Utilidad cambiaria	<u>8,961,202</u>	<u>1,081,368</u>
	<u>\$ 10,061,291</u>	<u>\$ 1,513,089</u>

Nota 20 - Impuesto sobre la Renta (ISR) y Empresarial a Tasa Única (IETU):

Nueva Ley del Impuesto sobre la Renta (nueva LISR)

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la emisión de una nueva LISR, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2014, abrogando la LISR publicada el 1 de enero de 2002 (anterior LISR). La nueva LISR recogió la esencia de la anterior LISR; sin embargo, realizó modificaciones importantes, entre las cuales se pueden destacar las siguientes:

- Limita las deducciones en arrendamiento de automóviles, consumo en restaurantes y elimina la deducción inmediata en activos fijos.
- Establece la mecánica para determinar el saldo inicial de la CUCA y de la CUFIN.
- Establece una tasa del ISR aplicable para 2014 y los siguientes ejercicios del 30%; a diferencia de la anterior LISR que establecía una tasa del 30%, 29% y 28% para 2013, 2014 y 2015, respectivamente.
- Se elimina el sistema de costeo directo y el método de valuación de últimas entradas, primeras salidas.

La Entidad revisó y ajustó el saldo de impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2013, considerando en la determinación de las diferencias temporales la aplicación de estas nuevas disposiciones. Sin embargo, los efectos en la limitación de deducciones y otros previamente indicados se aplicaron a partir de 2014 y afectaron al impuesto causado de este ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la Entidad y sus subsidiarias determinaron una pérdida fiscal de \$18,728,358 y utilidad fiscal de \$48,573,659, respectivamente. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de <u>2014</u>	Periodo del 28 de febrero al 31 de diciembre de <u>2013</u>
ISR causado	\$ 1,502,461	\$ 6,919,480
ISR diferido	<u>(13,321,745)</u>	<u> </u>
Total	<u>(\$ 11,819,284)</u>	<u>\$ 6,919,480</u>

El saldo de impuestos diferidos se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Impuesto diferido activo:</u>		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	\$ 761,512	\$ 728,403
Impuesto diferido activo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>16,551,304</u>	<u>7,151,862</u>
	<u>17,312,816</u>	<u>7,880,265</u>
<u>Impuesto diferido pasivo:</u>		
Impuesto diferido pasivo que se pagará después de 12 meses	318,409,876	322,372,347
Impuesto diferido pasivo que se pagará dentro de 12 meses	<u>1,020,714</u>	<u>947,437</u>
	<u>319,430,620</u>	<u>323,319,784</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>(\$ 302,117,774)</u>	<u>(\$ 315,439,519)</u>

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

	Año que terminó el 31 de diciembre de <u>2014</u>	Periodo del 28 de febrero al 31 de diciembre de <u>2013</u>
Al 1 de enero	(\$ 315,439,519)	
Adquisición de subsidiarias		(\$ 315,439,519)
Abono (cargo) al estado de resultados integrales	<u>13,321,745</u>	<u> </u>
Al 31 de diciembre	<u>(\$ 302,117,774)</u>	<u>(\$ 315,439,519)</u>

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció impuestos diferidos se analizan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	(\$1,010,811,870)	(\$1,023,244,054)
Activos intangibles	(50,554,382)	(51,330,436)
Pagos anticipados	(3,402,381)	(3,158,122)
Gastos acumulados	32,383,922	23,599,381
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar *	22,311,745	
Provisión para obligaciones laborales	2,413,125	2,288,452
Participación de los trabajadores en las utilidades	475,347	240,156
Reserva para cuentas incobrables	<u>125,248</u>	<u>139,558</u>
	(1,007,059,246)	(1,051,465,065)
Tasa del ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>(\$ 302,117,774)</u>	<u>(\$ 315,439,519)</u>

* La pérdida fiscal generada en 2014 caduca en 2024.

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>	<u>(Cargado) acreditado al estado de resultados</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>
Gastos acumulados	\$ 7,079,814	\$ 2,635,362	\$ 9,715,176
Pérdidas fiscales por amortizar		6,693,524	6,693,524
Provisión para obligaciones laborales	686,536	37,402	723,938
Participación de los trabajadores en las utilidades	72,047	70,557	142,604
Reserva para cuentas incobrables	<u>41,867</u>	<u>(4,293)</u>	<u>37,574</u>
Impuesto diferido activo	<u>7,880,264</u>	<u>9,432,552</u>	<u>17,312,816</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo	(306,973,216)	3,729,655	(303,243,561)
Activos intangibles	(15,399,131)	232,816	(15,166,315)
Pagos anticipados	<u>(947,436)</u>	<u>(73,278)</u>	<u>(1,020,714)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>(323,319,783)</u>	<u>3,889,193</u>	<u>(319,430,590)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 315,439,519)</u>	<u>\$ 13,321,745</u>	<u>(\$ 302,117,774)</u>

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Saldo a la fecha de <u>constitución</u>	Adquisición de subsidiarias	Al 31 de diciembre de <u>2013</u>
Gastos acumulados	\$ -	\$ 7,079,814	\$ 7,079,814
Provisión para obligaciones laborales		686,536	686,536
Participación de los trabajadores en las utilidades		72,047	72,047
Reserva para cuentas incobrables		<u>41,867</u>	<u>41,867</u>
Impuesto diferido activo	<u>-</u>	<u>7,880,264</u>	<u>7,880,264</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo		(306,973,216)	(306,973,216)
Activos intangibles		(15,399,131)	(15,399,131)
Pagos anticipados		<u>(947,436)</u>	<u>(947,436)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>-</u>	<u>(323,319,783)</u>	<u>(323,319,783)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 315,439,519)</u>	<u>(\$ 315,439,519)</u>

IETU

Durante el mes de octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y de Diputados aprobaron la abrogación de la Ley del IETU.

Debido a lo anterior, a partir del 1 de enero de 2014 la Entidad y sus subsidiarias únicamente son causantes del ISR.

Nota 21 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):

La Entidad está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos por la LISR. En octubre de 2013 se emitió una nueva LISR que entró en vigor el 1 de enero de 2014 y modificó el procedimiento para determinar la base gravable para el cálculo de la PTU, la cual se debe determinar considerando como base gravable la utilidad fiscal para efectos de ISR, sin disminuir la PTU pagada ni las pérdidas fiscales amortizadas y disminuyendo el importe de los salarios exentos no deducibles, así como la depreciación fiscal histórica que se hubiera determinado si no se hubiera aplicado deducción inmediata a bienes de activos fijos en ejercicios anteriores a 2014.

En 2014 la Entidad determinó una PTU de \$475,347 (\$240,156 en 2013). La base gravable de PTU difiere del resultado contable debido principalmente a que para efectos contables se reconoce la depreciación actualizada, mientras que para efectos de PTU causada, se reconoce la misma base gravable para ISR, como se menciona en el párrafo anterior, lo cual genera diferencias en el tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen contable y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

La provisión para PTU registrada en los resultados de 2014 y de 2013 asciende a \$475,347 y \$240,156, respectivamente, la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación.

RLH Properties, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias

(antes Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V.)

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

Nota 22 - Compromisos y contingencias:

La Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucrados en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones, ninguno de los cuales es de importancia, tanto en lo individual como en lo agregado, por lo que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación consolidados futuros.

Nota 23 - Hechos posteriores al período sobre el que se informa:

Con fechas 2 de enero, 1 de abril y 1 de julio de 2015, la Entidad, a través de su subsidiaria Inalmex, decretó dividendos preferentes a Vertex por \$5,994,460, \$5,544,002 y \$6,670,107, respectivamente.

En esas mismas fechas, Vertex realizó aportaciones de capital por \$667,238, \$686,843 y \$705,772, respectivamente; aportaciones que formarán parte del pasivo por acciones preferentes redimibles que se muestra en el estado consolidado de situación financiera.

Mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de enero de 2015, los accionistas acordaron reducir el capital social en su parte variable mediante el reembolso de \$34,848,150 y la cancelación de 34,848,150 acciones ordinarias, nominativas Serie "B".

Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de mayo de 2015 se aprobó el cambio de denominación social de la Entidad, de Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V. a RLH Properties, S. A. P. I. de C. V., así como la reforma total de sus estatutos.

Nota 24 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 10 de septiembre de 2015, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

* * * * *

***RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y
subsidiarias***

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Estados financieros consolidados por los años que terminaron el
31 de diciembre de 2015 y de 2014

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de
diciembre de 2015 y de 2014

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los Auditores Independientes	1 y 2
Estados financieros consolidados:	
Estados consolidados de situación financiera	3
Estados consolidados de resultados integrales	4
Estados consolidados de cambios en el capital contable.....	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas sobre los estados financieros consolidados	7 a 41



Dictamen de los Auditores Independientes

Ciudad de México, 2 de marzo de 2016

A los Accionistas de
RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los estados 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 consolidados

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), y de la estructura de control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren cumplir con requerimientos éticos, así como planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados no contienen errores significativos.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. 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 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 en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.



Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera 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 consolidados por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

C.P.C. Javier García Padilla
Socio de Auditoría

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Estados consolidados de situación financiera
31 de diciembre de 2015 y de 2014

Pesos mexicanos

		31 de diciembre de	
<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 535,329,090	\$ 132,264,236
Clientes y documentos por cobrar	7	42,495,154	35,991,141
Partes relacionadas	16	419,038	
Inventarios	8	<u>2,856,239</u>	<u>2,418,009</u>
Suma el activo circulante		581,099,521	170,673,386
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	9	1,492,809,490	1,386,572,503
Crédito mercantil		42,983,793	42,983,793
Activos intangibles	10	<u>47,933,253</u>	<u>50,554,382</u>
Total activo		<u>\$2,164,826,057</u>	<u>\$1,650,784,064</u>
<u>Pasivo y Capital Contable</u>			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	13	\$ 22,866,200	\$ 9,656,923
Proveedores		12,239,445	8,896,930
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12	46,900,803	36,716,488
Impuestos por pagar		4,694,500	6,547,604
Partes relacionadas	16		427,309
Participación de los trabajadores en las utilidades	22	<u>413,957</u>	<u>475,347</u>
Suma el pasivo a corto plazo		<u>87,114,905</u>	<u>62,720,601</u>
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Préstamos bancarios a largo plazo	13	1,040,894,674	801,453,090
Impuestos diferidos	21	247,733,187	302,117,774
Pasivo por acciones preferentes redimibles	14	190,135,466	187,240,070
Beneficios a los empleados	15	<u>2,564,252</u>	<u>2,413,125</u>
Suma el pasivo a largo plazo		<u>1,481,327,579</u>	<u>1,293,224,059</u>
Suma el pasivo		<u>1,568,442,484</u>	<u>1,355,944,660</u>
Contingencias	23		
Eventos posteriores	17 y 26		
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	17	818,883,111	402,731,259
Otras cuentas de capital social	17	(17,259,192)	
Déficit		<u>(205,240,346)</u>	<u>(107,891,855)</u>
Suma el capital contable		<u>596,383,573</u>	<u>294,839,404</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$2,164,826,057</u>	<u>\$1,650,784,064</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros consolidados.

C.P. Miguel Nieves
Contralor

Sr. Francis Muuls
Director Financiero

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por renta de habitaciones		\$ 235,821,936	\$ 213,694,123
Ingresos por alimentos y bebidas		119,973,030	137,429,483
Otros ingresos hoteleros		<u>26,978,881</u>	<u>25,312,524</u>
		<u>382,773,847</u>	<u>376,436,130</u>
Gastos administrativos y operativos recurrentes		(147,519,801)	(139,523,294)
Costos y gastos de alimentos y bebidas		(71,964,371)	(79,051,756)
Costos y gastos de habitaciones		(39,361,653)	(38,817,746)
Depreciación y amortización		(35,086,329)	(22,549,807)
Gastos operativos no recurrentes	18	(12,624,016)	(26,502,905)
Predial		(6,183,017)	(6,276,126)
Seguros		(4,938,249)	(5,088,237)
Gastos corporativos		<u>(4,020,173)</u>	<u> </u>
		<u>(321,697,609)</u>	<u>(317,809,871)</u>
Otros ingresos	19	<u>6,638,822</u>	<u>-</u>
Utilidad de operación		<u>67,715,060</u>	<u>58,626,259</u>
Costo de financiamiento:			
Intereses y costos financieros	20	(80,882,850)	(51,582,133)
Pérdida cambiaria	20	(157,111,805)	(90,292,421)
Intereses ganados	20	2,029,736	1,100,089
Utilidad cambiaria	20	<u>17,668,414</u>	<u>8,961,202</u>
		<u>(218,296,505)</u>	<u>(131,813,263)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(150,581,445)	(73,187,004)
Provisión para impuestos a la utilidad	21	<u>53,232,954</u>	<u>11,819,284</u>
Pérdida integral neta del ejercicio		<u>(\$ 97,348,491)</u>	<u>(\$ 61,367,720)</u>
Pérdida por acción básica y diluida	24	<u>(\$ 2.14)</u>	<u>(\$ 1.35)</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros consolidados.

C.P. Miguel Nieves
Contralor

Sr. Francis Muuls
Director Financiero

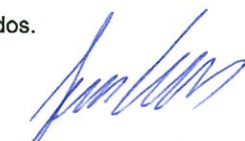
RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
 Estados consolidados de cambios en el capital contable
 Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Pesos mexicanos

	<u>Capital social</u>	<u>Otras cuentas de capital social</u>	<u>Déficit</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2014	\$ 374,252,317		(\$ 48,782,649)	\$ 325,469,668
Aumentos de capital social (Nota 17)	28,478,942			28,478,942
Efectos de fusión (Nota 1)			2,258,514	2,258,514
Pérdida integral del año			(61,367,720)	(61,367,720)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	402,731,259		(107,891,855)	294,839,404
Disminución de capital social, (Nota 17)	(34,848,150)			(34,848,150)
Aumento de capital social, neto de gastos incurridos en la Oferta Pública (Nota 17)	451,000,002	(\$17,259,192)		433,740,810
Pérdida integral del año			(97,348,491)	(97,348,491)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 818,883,111</u>	<u>(\$17,259,192)</u>	<u>(\$ 205,240,346)</u>	<u>\$ 596,383,573</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros consolidados.


 C.P. Miguel Nieves
 Contralor


 Sr. Francis Muuls
 Director Financiero

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Pesos mexicanos

Actividades de operación	Notas	Año que terminó el 31 de diciembre de	
		2015	2014
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(\$150,581,445)	(\$ 73,187,004)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9 y 10	35,086,329	22,549,807
Intereses a favor	20	(2,029,736)	(1,100,089)
Intereses y costos financieros cargo	20	54,746,406	33,055,987
Costo financiero de las acciones preferentes	20	26,136,444	18,526,146
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada		<u>156,572,074</u>	<u>90,292,421</u>
Subtotal		119,930,072	90,137,268
Aumento en clientes y documentos por cobrar		(6,504,013)	(12,018,246)
Aumento en inventarios		(438,230)	(253,182)
Aumento en proveedores		3,342,515	5,098,873
Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados		9,672,965	322,446
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas		(846,347)	48,419
(Disminución) aumento en participación de los trabajadores en las utilidades		(61,390)	235,191
Aumento en beneficios a los empleados		151,127	124,673
Impuestos a la utilidad pagados		<u>(2,493,387)</u>	
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		<u>122,753,312</u>	<u>83,695,442</u>
Actividades de inversión			
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	9	(138,702,187)	(48,507,372)
Intereses cobrados	20	<u>2,029,736</u>	<u>1,100,089</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		<u>(136,672,451)</u>	<u>(47,407,283)</u>
Actividades de financiamiento			
Intereses pagados	20	(54,746,406)	(33,055,987)
Dividendos pagados de las acciones preferentes	14	(26,136,444)	(18,526,146)
Obtención de préstamos bancarios	13	96,078,787	28,361,992
Aumentos de capital social, neto de gastos incurridos en la Oferta Pública	17	433,740,810	28,478,942
Disminución de capital social	17	(34,848,150)	
Emisión de acciones preferentes redimibles	14	<u>2,895,396</u>	<u>5,391,555</u>
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		<u>416,983,993</u>	<u>10,650,356</u>
Incremento en efectivo y equivalentes de efectivo		403,064,854	46,938,515
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>132,264,236</u>	<u>85,325,721</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin de año	6	<u>\$ 535,329,090</u>	<u>\$ 132,264,236</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros consolidados.


C.P. Miguel Nieves
Contralor


Sr. Francis Muuls
Director Financiero

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

*Cifras expresadas en pesos mexicanos (\$) y en dólares estadounidenses (Dls.),
excepto que se indique lo contrario*

Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad) es subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V. y fue constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años.

La Entidad es tenedora de acciones de un Grupo de empresas cuya actividad principal es la administración, explotación, mantenimiento y conservación de proyectos de desarrollo inmobiliario turístico de clase premier.

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es: Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México.

La última controladora de la Entidad es Rasa Land Inventors Plc, con domicilio en Malta.

Transacciones importantes:

El plan de la Entidad es crecer en la industria hotelera y de gran turismo, a través de la compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos:

El 9 de junio de 2014, IHRF 500 México, S. de R. L. de C. V. (IHRF 500) y la Entidad firmaron un contrato de compraventa de acciones, mediante el cual la Entidad adquiere el 99.99% de las acciones de Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C.V.

Mediante escritura de fusión de fecha 25 de junio de 2014, se acordó la fusión de sus subsidiarias Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex), sociedad fusionante, e IHRF 500, sociedad fusionada. Al efectuarse la fusión subsistió Inalmex como fusionante y se extinguió IHRF500 como sociedad fusionada.

Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de mayo de 2015 se aprobó el cambio de denominación social de la Entidad, de Servicios y Distribuciones Constructa, S. A. de C. V. a RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V., así como la reforma total de sus estatutos.

Con fecha 19 de octubre de 2015 la Entidad celebró con Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F-1058, un contrato de promesa de compraventa, sujeto a condiciones suspensivas, para la adquisición de un terreno de aproximadamente 34 hectáreas, en donde se llevará a cabo la construcción del Hotel One & Only Mandarin. El precio del terreno será: i) la cantidad equivalente en pesos mexicanos a un tipo de cambio máximo de \$16.00 por dólar estadounidense de Dls.15,563,375, correspondiente a su valor razonable, y ii) el monto de las inversiones realizadas en el proyecto por partes relacionadas, previo a la celebración del contrato definitivo. Al 31 de diciembre de 2015 no se ha concretado esta operación.

Con fecha 5 de noviembre de 2015 la Entidad llevó a cabo una Oferta Pública a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se levantó un capital de \$451,000,002 y se emitieron 29,768,977 acciones a favor del público inversionista. Los recursos obtenidos de la Oferta Pública serán destinados para la construcción del Hotel One & Only Mandarin en los términos del contrato descrito en el párrafo anterior. Si no se consuma la adquisición / aportación de los terrenos conforme a lo establecido en el contrato, el total de los recursos netos de la Oferta Pública serán destinados a inversiones potenciales relacionadas con el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, o podrán ser destinados, total o parcialmente, a una o más inversiones que cumplan con los criterios de inversión de la Entidad y que sean aprobados por el 90% de sus accionistas.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

Nota 2 – Resumen de las principales políticas contables:

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

a. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee (SIC).

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

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

b. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Los montos incluidos en los estados financieros consolidados de la Entidad deben ser medidos utilizando la moneda del entorno económico primario en donde la Entidad opera ("la moneda funcional"). En el caso de la Entidad y de sus subsidiarias, la moneda funcional y de presentación se ha determinado que es el peso mexicano.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción o valuación cuando los montos son revaluados. Las utilidades y pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de dichas transacciones y de la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre, se reconocen como fluctuación cambiaria en el estado consolidado de resultados integrales.

c. Consolidación

Subsidiarias

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

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

- Tiene poder sobre la inversión.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

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

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

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

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México.

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

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

<u>Empresa</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia accionaria %</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex)	Prestadora de servicios hoteleros y eventos y propietaria del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México	100 (*)	100
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH)	Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero	100	100

(*) Véase Nota 14 en relación con la inversión de Vertex en Inalmex.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

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

d. Combinación de negocios

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

A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

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

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como una ganancia por compra.

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

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

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

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

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

Cualquier contraprestación contingente a ser pagada por la Entidad se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o pasivo se reconocen de conformidad con la NIC 39, ya sea en resultados o en otros resultados integrales. La contraprestación contingente que se clasifica como capital no requiere ajustarse y su liquidación posterior se registra dentro del capital contable.

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

e. Reorganizaciones internas del Grupo

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

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

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

f. Activos financieros

Clasificación

Clientes y documentos por cobrar

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

Reconocimiento y medición

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

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

Método de tasa de interés efectiva

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

g. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

h. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes. Véase Nota 7.

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

i. Inventarios y costo de ventas

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

j. Inmuebles, mobiliario y equipo

El terreno y el edificio lo comprenden exclusivamente el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México y se muestran a su valor razonable a la fecha de adquisición, con base en valuaciones realizadas por expertos independientes externos, menos la depreciación posterior de los edificios. Las inversiones posteriores se realizan al costo de adquisición. Véase Nota 9.

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

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

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

Edificios	50 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo de oficina	10 años
Equipo de cómputo	3 años

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

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

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

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

k. Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

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

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

El activo intangible corresponde al contrato celebrado con Four Seasons Hotels Limited (FSHL) para la operación del hotel con una vigencia de 32 años, con fecha de terminación al 31 de diciembre de 2032. Dicho contrato tiene tres opciones para extender su plazo hasta el año 2092. Véase Nota 10.

La vida útil del activo intangible es de 52 años.

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de la subsidiaria Inalmex en mayo de 2013 y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

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

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El valor en libros de la UGE que contiene el crédito mercantil se compara con el valor de recuperación, que es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta. Cualquier deterioro se reconoce como un gasto y no se reversa posteriormente. Al 31 de diciembre de 2015 no se tienen indicios de deterioro.

l. Deterioro de activos no financieros

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo el crédito mercantil o activos intangibles que no están listos para ser utilizados, no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anuales de deterioro. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). De acuerdo con las pruebas realizadas, al 31 de diciembre de 2015 no se tienen indicios de deterioro.

Baja de activos intangibles

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

m. Capital social

Las acciones comunes se clasifican como capital. Las acciones preferentes que son redimibles en forma obligatoria se clasifican en el pasivo. Véase Nota 14.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

Cuando cualquier subsidiaria de la Entidad compra acciones emitidas por la Entidad (acciones de tesorería), la contraprestación pagada, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición (netos de impuestos) se reconoce como una disminución del capital contable hasta que las acciones se cancelen o se vuelvan a emitir. Cuando tales acciones se vuelven a emitir, la contraprestación recibida, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles a la transacción (netos de impuestos), se reconocen en el capital contable de la Entidad.

n. Pasivos financieros

Proveedores, cuentas por pagar, gastos acumulados y partes relacionadas

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

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

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

Préstamos bancarios

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

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios y las cuentas por pagar), son valuados subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 13.

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

Costos por préstamos

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

Baja de pasivos financieros

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

o. Acciones preferentes

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

p. Provisiones

Las provisiones para demandas legales se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. Las provisiones para reestructura incluyen las penalizaciones por cancelación de arrendamientos y pagos por indemnización de empleados. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

q. Beneficios a los empleados

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

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

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios a largo plazo definidos, el monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera. La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 15.

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

Los costos de servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados.

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

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

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

La Entidad reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas de la Entidad después de ciertos ajustes. La Entidad reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 22.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

r. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 21.

Impuestos a la utilidad causados

El impuesto sobre la renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa.

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El pasivo por impuestos a la utilidad 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 la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

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

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

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

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

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

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

s. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por la prestación de servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y otros departamentos de operación se reconocen conforme se prestan éstos y: a) el importe de los ingresos, costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y b) es probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.

La Entidad reconoce los ingresos de hospedaje, alimentos, bebidas y otros departamentos de operación cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega ha ocurrido, la contraprestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada.

t. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas, cuya adopción aún no es obligatoria, y que no fueron adoptadas por la Entidad:

Un número de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las normas son efectivas para ejercicios anuales que inician el 1 de enero de 2015 y no fueron aplicables en la preparación de estos estados financieros consolidados, ya que serán efectivas en los periodos que se señalan en cada NIIF. No se espera que estas normas tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados, excepto por las siguientes:

La NIIF 9 “Instrumentos financieros”, trata la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 fue emitida en julio de 2014. Reemplaza las guías de la NIC 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 retiene pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías principales de medición para activos financieros: los medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados, valor razonable con cambios en otros resultados integrales y los medidos a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características contractuales de flujo de efectivo del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de capital sean medidas a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al comienzo, de presentar cambios en valores razonables en otros resultados integrales sin reciclaje. Ahora existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdidas incurridas utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no existieron cambios en cuanto a la clasificación y medición, excepto por el reconocimiento de cambios de riesgo crediticio propio en otros resultados integrales para pasivos clasificados a valor razonable con cambios en resultados. La NIIF 9 disminuye los requerimientos para la efectividad de cobertura al reemplazar la prueba de efectividad de cobertura de rangos efectivos. Requiere una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y el ‘ratio de cobertura’ debe ser igual al utilizado por la Administración para propósitos de la administración de riesgos. Aún se requiere la documentación contemporánea, pero difiere a la actualmente preparada bajo la NIC 39. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada. La Entidad se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 9.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

La NIIF 15 ‘Ingresos procedentes de contratos con clientes’, trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre un bien o servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 ‘Ingresos’ y la NIC 11 ‘Contratos de construcción’ e interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2017 y se permite su aplicación anticipada. La Entidad se encuentra evaluando el impacto de la NIIF 15.

IFRS 16 – “Arrendamientos”. El IASB emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la NIC 17 vigente, la cual clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La IFRS 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por “derecho a uso” en la mayoría de los arrendamientos. El IASB ha incluido algunas excepciones en arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario, mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos se reflejaría en un incremento los activos y pasivos por arrendamiento, teniendo también un efecto en el estado de resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos previamente reconocidos como operativos. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha cuantificado el impacto de los nuevos requerimientos. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida si la IFRS 15 también es adoptada.

u. Otros resultados integrales (ORI)

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjeras, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, la participación de los ORI de asociadas, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI. Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 no existen partidas relativas a los ORI.

Nota 3 – Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

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

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración de la Entidad, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero. El Consejo de Administración proporciona por escrito los principios utilizados en la administración general de riesgos, así como políticas escritas que cubren áreas específicas, como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de precios y el riesgo de crédito.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

Riesgos de mercado

(i) Riesgo cambiario

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense. 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 son en dólares o denominados en dólares, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

Las principales operaciones en dólares estadounidenses son como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Ingresos por habitaciones	Dls. 14,827,799	Dls. 16,070,248
Pagos a proveedores	(8,102,364)	(4,782,234)
Principal e intereses pagados sobre préstamos	<u>(3,915,359)</u>	<u>(2,663,648)</u>
Neto	<u>Dls. 2,810,076</u>	<u>Dls. 8,624,366</u>

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$40,642,588 y \$36,668,195 en 2015 y 2014, respectivamente. El saldo pagado a proveedores se incrementó derivado de la renovación que se está llevando a cabo en el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

(ii) Riesgo de precios

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

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable. Los préstamos a tasa fija representan el 85% del total de los préstamos bancarios. Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Administración ha contratado un derivado de tasa de interés que garantiza una tasa de hasta el 6% anual en el pago de intereses.

La Entidad 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, etc., sobre la base de estos escenarios la Entidad 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.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

Si las tasas de interés hubieran fluctuado 10% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$514,990 y \$17,352 en 2015 y 2014, respectivamente.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La Entidad de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas y documentos por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El saldo con agencias de viajes no es mayor al 20%.

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

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

Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra con el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Entidad tiene 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 2015 y de 2014 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería de la Entidad. El departamento de Tesorería de la Entidad 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.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

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

	Menos de <u>tres meses</u>	Entre tres meses y <u>un año</u>	Entre un año y dos <u>años</u>	Entre dos años y <u>cinco años</u>	<u>Total</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>					
Préstamos bancarios	\$ 5,620,791	\$ 17,245,409	\$ 24,048,008	\$ 1,016,846,666	\$ 1,063,760,874
Pasivo por acciones preferentes redimibles				190,135,466	190,135,466
Proveedores	12,239,445				12,239,445
Intereses sobre préstamos y acciones preferentes	18,781,129	55,913,826	60,295,828	20,917,355	155,908,138
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>46,900,803</u>				<u>46,900,803</u>
	<u>\$ 83,542,168</u>	<u>\$ 73,159,235</u>	<u>\$ 84,343,836</u>	<u>\$ 1,227,899,487</u>	<u>\$ 1,468,944,726</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>					
Préstamos bancarios		\$ 9,656,923	\$ 17,153,661	\$ 784,299,429	\$ 811,110,013
Pasivo por acciones preferentes redimibles				187,240,070	187,240,070
Proveedores	\$ 8,896,930				8,896,930
Intereses sobre préstamos y acciones preferentes	14,680,198	46,599,337	62,080,446	67,036,912	190,396,893
Cuentas por pagar y gastos acumulados	36,716,488				36,716,488
Partes relacionadas	<u>427,309</u>				<u>427,309</u>
	<u>\$ 60,720,925</u>	<u>\$ 56,256,260</u>	<u>\$ 79,234,107</u>	<u>\$ 1,038,576,411</u>	<u>\$ 1,234,787,703</u>

Administración de capital

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

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

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

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

Durante 2015 y 2014 la Entidad utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

La razón de apalancamiento se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Préstamos bancarios	\$ 1,063,760,874	\$ 811,110,013
Pasivos por acciones preferentes redimibles	190,135,466	187,240,070
Menos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(535,329,090)</u>	<u>(132,264,236)</u>
Deuda neta	<u>\$ 718,567,250</u>	<u>\$ 866,085,847</u>
Capital contable	<u>\$ 596,383,573</u>	<u>\$ 294,839,404</u>
Razón de apalancamiento	<u>1.20</u>	<u>2.93</u>

Nota 4 - Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

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

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

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

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

Activos y pasivos por impuestos diferidos

La Entidad está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de la Entidad deben realizar proyecciones fiscales para así considerar el 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.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

Pasivo por acciones preferentes redimibles

La Entidad 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. Las principales características de las acciones preferentes redimibles se describen en la Nota 14.

Nota 5 - Posición de divisas:

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos monetarios en dólares estadounidenses:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos	Dls. 15,167,014	Dls. 5,671,095
Pasivos	<u>(62,044,819)</u>	<u>(55,441,971)</u>
Posición neta	<u>(Dls. 46,877,805)</u>	<u>(Dls. 49,770,876)</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 el tipo de cambio es de \$17.3398 y \$14.7348 por dólar, respectivamente. Al 2 de marzo de 2016, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio fue de \$17.9432 por dólar. Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 la Entidad no tiene contratada cobertura alguna contra riesgos cambiarios.

Nota 6 – Efectivo y equivalentes de efectivo:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Depósitos bancarios	\$ 274,450,995	\$ 97,713,919
Inversiones a la vista con vencimiento menor a tres meses	<u>260,878,095</u>	<u>34,550,317</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 535,329,090</u>	<u>\$ 132,264,236</u>

Las inversiones a la vista se encuentran en Scotiabank Inverlat, S. A. y Vector Casa de Bolsa, S. A.

Nota 7 – Clientes y documentos por cobrar:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes	\$ 25,143,201	\$ 13,201,499
Menos:		
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	<u>(178,573)</u>	<u>(125,248)</u>
Clientes – Neto	24,964,628	13,076,251
Impuestos por recuperar	9,081,733	13,441,176
Pagos anticipados	3,852,914	5,565,613
Otras cuentas por cobrar	<u>4,595,879</u>	<u>3,908,101</u>
Total	<u>\$ 42,495,154</u>	<u>\$ 35,991,141</u>

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

El valor razonable del saldo de clientes y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 es similar a su valor en libros.

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 el importe de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es de \$178,573 y \$125,248, respectivamente. Las cuentas por cobrar deterioradas corresponden a agencias de viaje que están en aclaración. Se estima que una porción de las cuentas por cobrar deterioradas sea recuperable.

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 no se tienen cuentas por cobrar vencidas no deterioradas.

La antigüedad de estas cuentas por cobrar es la siguiente:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hasta 3 meses	\$ 47,794	\$ 22,350
De 3 a 12 meses	<u>130,779</u>	<u>102,898</u>
	<u>\$ 178,573</u>	<u>\$ 125,248</u>

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Al 1 de enero	\$ 125,248	\$ 139,558
Incremento (cancelación) de la provisión	<u>53,325</u>	<u>(14,310)</u>
Al 31 de diciembre	<u>\$ 178,573</u>	<u>\$ 125,248</u>

La provisión para deterioro de cuentas por cobrar se incluye en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados integrales.

Las otras partidas de clientes y documentos por cobrar no se encuentran deterioradas. La exposición máxima al riesgo de crédito es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

Nota 8 – Análisis de inventarios:

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Alimentos y bebidas	\$ 1,970,806	\$ 1,716,912
Suministros	<u>885,433</u>	<u>701,097</u>
	<u>\$ 2,856,239</u>	<u>\$ 2,418,009</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 no se tienen inventarios dados en garantía.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 no se reconoció inventario dañado de lento movimiento y obsoleto por no considerarse necesario, debido a la alta rotación de los inventarios de alimentos y bebidas y suministros.

Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

a. Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Edificios	\$ 957,569,693	\$ 857,493,672
Mobiliario y equipo	281,728,635	216,511,498
Equipo de cómputo	46,656,311	43,104,914
Equipo de transporte	<u>1,881,747</u>	<u>1,881,747</u>
	1,287,836,386	1,118,991,831
Depreciación acumulada	<u>(766,134,433)</u>	<u>(733,669,233)</u>
	521,701,953	385,322,598
Terrenos	955,264,530	955,264,530
Construcciones en proceso	<u>15,843,007</u>	<u>45,985,375</u>
Total	<u>\$ 1,492,809,490</u>	<u>\$ 1,386,572,503</u>

El terreno y el edificio donde se ubica el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México están garantizando el préstamo bancario otorgado por Metlife. Véase Nota 13.

b. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

<u>Costo</u>	<u>Saldo al</u> <u>31 diciembre de</u> <u>2014</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Saldo al</u> <u>31 diciembre de</u> <u>2015</u>
Edificios	\$ 857,493,672	\$ 99,995,896 (*)	\$ 80,125	\$ 957,569,693
Mobiliario y equipo	216,511,498	22,978,615	42,238,522	281,728,635
Equipo de cómputo	43,104,914	3,551,397		46,656,311
Equipo de transporte	1,881,747			1,881,747
Terrenos	955,264,530			955,264,530
Construcción en proceso	<u>45,985,375</u>	<u>12,176,279</u>	<u>(42,318,647)</u>	<u>15,843,007</u>
Total	<u>\$2,120,241,736</u>	<u>\$ 138,702,187</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,258,943,923</u>

(*) Este importe corresponde al proceso de renovación del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México que inicio desde el ejercicio 2014.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

<u>Depreciación</u>	Saldo al 31 diciembre de <u>2014</u>	Depreciación del ejercicio	<u>Traspasos</u>	Saldo al 31 diciembre de <u>2015</u>
Edificios	\$ 482,922,341	\$ 20,624,742	\$ -	\$ 503,547,083
Mobiliario y equipo	207,074,154	9,723,972		216,798,126
Equipo de cómputo	41,790,991	2,116,486		43,907,477
Equipo de transporte	<u>1,881,747</u>			<u>1,881,747</u>
Total	<u>\$ 733,669,233</u>	<u>\$ 32,465,200</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 766,134,433</u>
Neto	<u>\$ 1,386,572,503</u>			<u>\$ 1,492,809,490</u>

- c. Por el año terminado 31 de diciembre de 2014, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

<u>Costo</u>	Saldo al 31 de diciembre de <u>2013</u>	<u>Adquisiciones</u>	Saldo al 31 diciembre de <u>2014</u>
Edificios	\$ 857,493,672		\$ 857,493,672
Mobiliario y equipo	215,487,384	\$ 1,024,114	216,511,498
Equipo de cómputo	41,607,031	1,497,883	43,104,914
Equipo de transporte	1,881,747		1,881,747
Terrenos	955,264,530		955,264,530
Construcciones en proceso		<u>45,985,375</u>	<u>45,985,375</u>
Total	<u>\$ 2,071,734,364</u>	<u>\$ 48,507,372</u>	<u>\$ 2,120,241,736</u>

<u>Depreciación</u>	Saldo al 31 de diciembre de <u>2013</u>	Depreciación del ejercicio	Saldo al 31 diciembre de <u>2014</u>
Edificios	\$ 467,315,202	\$ 15,607,139	\$ 482,922,341
Mobiliario y equipo	202,853,574	4,220,580	207,074,154
Equipo de cómputo	39,927,288	1,863,703	41,790,991
Equipo de transporte	<u>1,799,416</u>	<u>82,331</u>	<u>1,881,747</u>
Total	<u>\$ 711,895,480</u>	<u>\$ 21,773,253</u>	<u>\$ 733,669,233</u>
Neto	<u>\$ 1,359,838,884</u>		<u>\$ 1,386,572,503</u>

La depreciación registrada en los resultados de 2015 y de 2014 asciende a \$32,465,200 y \$21,773,753, respectivamente, la cual se encuentra reconocida en los gastos de operación.

Nota 10 - Activos intangibles:

La Entidad cuenta con los siguientes activos intangibles (marca), como resultado de la adquisición de Inalmex en mayo de 2013.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Valor neto en libros al 1 de enero	\$ 50,554,382	\$51,330,436
Amortización del ejercicio	<u>(2,621,129)</u>	<u>(776,054)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre	<u>\$ 47,933,253</u>	<u>\$50,554,382</u>

La amortización registrada en los resultados de 2015 y de 2014 asciende a \$2,621,129 y \$776,054, respectivamente, la cual se encuentra reconocida en los gastos de operación.

Nota 11 – Instrumentos financieros por categoría:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Efectivo y</u>	<u>Efectivo y</u>
	<u>cuentas por cobrar</u>	<u>cuentas por cobrar</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 535,329,090	\$ 132,264,236
Cientes y documentos por cobrar *	33,413,421	22,549,965
Partes relacionadas	<u>419,038</u>	<u> </u>
	<u>\$ 569,161,549</u>	<u>\$ 152,814,201</u>

* No incluye impuestos por recuperar.

	<u>Pasivos</u>	<u>Pasivos</u>
	<u>financieros a</u>	<u>financieros a</u>
	<u>costo amortizado</u>	<u>costo amortizado</u>
Préstamos bancarios	\$ 1,063,760,874	\$ 811,110,013
Pasivo por acciones preferentes redimibles	190,135,466	187,240,070
Cuentas por pagar y gastos acumulados	46,900,803	36,716,488
Proveedores	12,239,445	8,896,930
Partes relacionadas	<u> </u>	<u>427,309</u>
	<u>\$ 1,313,036,588</u>	<u>\$ 1,044,390,810</u>

Nota 12 – Cuentas por pagar y gastos acumulados:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Provisiones a corto plazo	\$ 22,723,807	\$ 19,367,549
Anticipos de clientes	4,022,084	3,701,891
Honorarios	1,468,636	763,271
Gastos acumulados *	<u>18,686,276</u>	<u>12,883,777</u>
	<u>\$ 46,900,803</u>	<u>\$ 36,716,488</u>

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

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

Nota 13 – Préstamos bancarios:

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 la Entidad tenía los siguientes préstamos bancarios contratados con Metropolitan Life Insurance Company (Metlife):

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Crédito contratado el 15 de mayo de 2013 por Dls.53,000,000 (Dls.52,369,162 al 31 de diciembre de 2015 y Dls.53,000,000 al 31 de diciembre de 2014) con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a una tasa fija de 5% anual. El pago del principal inició el 1 de julio de 2015. Los intereses se devengan mensualmente.	\$ 908,070,800	\$ 780,944,542
Línea de crédito por Dls.11,000,000 (Dls.8,978,790 al 31 de diciembre de 2015 y Dls.2,047,236 al 31 de diciembre de 2014) con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a la tasa Libor más 4.50 puntos. El pago del principal inició el 1 de julio de 2015. Los intereses se devengan mensualmente.	<u>155,690,074</u>	<u>30,165,471</u>
	1,063,760,874	811,110,013
Menos - Porción a plazo menor de un año	<u>22,866,200</u>	<u>9,656,923</u>
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios	<u>\$ 1,040,894,674</u>	<u>\$ 801,453,090</u>

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 asciende a \$828,698,085 y \$686,413,379, respectivamente. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable.

Todas las disposiciones que se realicen del préstamo y de la línea de crédito, así como los intereses devengados, serán inmediatamente exigibles cuando la Entidad sea declarada en bancarrota, o sea incapaz de cumplir con sus deudas y/u obligaciones, o haber comenzado un proceso de liquidación.

La Entidad deberá abstenerse de remover o alterar substancialmente la estructura o característica de cualquier mejora al inmueble sin la autorización escrita de Metlife, excepto por aquellas alteraciones menores como alfombrado, pintura, tapizado u otros cuyo costo sea menor a Dls.350,000 y que estas alteraciones no afecten la base del edificio, su estructura interna y externa o la integridad estructural de las mejoras.

El 15 de mayo de 2013, se constituyó el Fideicomiso irrevocable traslativo de dominio, de garantía con derechos de reversión y fuente de pago número F/308226 entre la Entidad, IHRF500, Vertex y Ruwoja, todos como Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo lugar, HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC como Fiduciario y Metlife como Fideicomisario en Primer lugar. Derivado de las fusiones de la Entidad con IHRF500 y Ruwoja, en 2014 y en 2013, respectivamente, dicho fideicomiso fue modificado para señalar a la Entidad como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo lugar.

Los fines del Fideicomiso son garantizar el cumplimiento oportuno de pago del préstamo, incluyendo el pago de los intereses de acuerdo con los términos establecidos en el contrato de crédito.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

Para tales efectos, los Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo lugar transmitieron en favor del Fiduciario, sin reserva ni limitación alguna, lo siguiente:

- a. Transmisión de las acciones de Inalmex.
- b. Transmisión irrevocable de la propiedad y titularidad del inmueble donde se ubica el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México.
- c. Transmisión de los derechos de arrendamiento relacionados con el cobro de rentas, en caso de incumplimiento de pago.
- d. Transmisión de los derechos del Hotel, relacionados con los contratos que tenga celebrados el Hotel.

De acuerdo con el contrato de Fideicomiso, cualquier acción emitida en el futuro en representación del capital social de la Entidad será y se considerará para todos los efectos legales, parte integral del patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso permanecerá en vigor hasta que los fines del Fideicomiso se hayan cumplido y realizado en su totalidad y todas las obligaciones de pago se hayan efectuado a satisfacción del Fideicomisario en Primer lugar.

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 todas las obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los préstamos bancarios fueron cumplidas.

Nota 14 – Pasivos por acciones preferentes redimibles:

Con fecha 15 de mayo de 2013, y después de haber firmado un convenio de accionistas de acciones preferentes entre Vertex y la Entidad, que se plasmó en los estatutos de Inalmex, Inalmex emitió 139,275,706 acciones preferentes a cambio de \$139,275,706 más una prima en suscripción de acciones de \$38,559,824, que en total suman \$177,835,530.

Con base en dicho convenio de accionistas y en los estatutos de Inalmex, Vertex tiene el derecho de recibir un dividendo preferente trimestral calculado a una tasa del 10% anual, y del 12% anual a partir del 15 de mayo de 2015, sobre el monto de la capitalización de Vertex en Inalmex. Asimismo, se prevee que en caso de que la Entidad haya realizado una Oferta Pública antes de haber transcurrido dos años y medio a partir del cierre de la adquisición, Vertex podrá optar por cualquiera de las siguientes dos opciones:

1. No convertir - Es decir, mantener su participación como propietario de las acciones preferentes de Inalmex con un dividendo preferente a una tasa del 12% anual y derechos limitados.
2. Conversión voluntaria - Es decir, podrá convertir sus acciones preferentes en acciones ordinarias del vehículo listado, dentro de los 15 días hábiles siguientes a que la Entidad o Inalmex hayan emitido una FIBRA o hayan realizado una Oferta Pública.

Antes de la Oferta Pública de la Entidad, la cual ocurrió antes de haber transcurrido dos años y medio a partir del cierre de la adquisición, Vertex decidió no optar por la “Conversión voluntaria” al momento de la Oferta Pública de la Entidad, por lo que mantuvo su participación como accionista preferente en Inalmex como propietario de acciones Clase II. Consecuentemente, Vertex ya no podrá convertir sus acciones preferentes en acciones ordinarias.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

Debido a que Vertex no ejerció su derecho de convertir sus acciones preferentes en acciones ordinarias representativas del capital social de Inalmex, la Entidad tiene derecho, con base en el convenio de accionistas y en los estatutos 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. 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 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 con fondos inmediatamente disponibles. Si la Entidad no ha ejercido 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, teniendo Vertex limitada su rentabilidad en este escenario a una tasa interna de retorno del 18% anual por el plazo comprendido del 15 de mayo de 2013 a la fecha de pago a Vertex. Una vez recibidas las ofertas por el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, la Entidad tendrá el derecho de igualar o mejorar la oferta mas favorable o bien presentar una oferta que represente una tasa interna de retorno del 18% para Vertex.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la Entidad, a través de su subsidiaria Inalmex, decretó dividendos preferentes a Vertex por \$26,136,444 y \$18,526,146, respectivamente, los cuales se encuentran incluidos en el costo financiero de las acciones preferentes. Véase Nota 20.

El valor razonable del pasivo por acciones preferentes redimibles al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 asciende a \$199,473,947 y \$194,583,235, respectivamente. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable.

Nota 15 - Beneficios a los empleados:

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, ascendió a \$2,564,252 y \$2,413,125, respectivamente.

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Al 1 de enero	\$ 2,413,125	\$ 2,288,452
Costo del servicio corriente	222,768	177,853
Costo de interés	156,853	139,252
Remediciones:		
Por cambios en supuestos financieros	7,256	83,239
Pagos con cargo a la provisión	<u>(235,750)</u>	<u>(275,671)</u>
Al 31 de diciembre	<u>\$ 2,564,252</u>	<u>\$ 2,413,125</u>

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

El costo neto del periodo (CNP), registrado en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados integrales, se muestra a continuación:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costo del servicio corriente	\$ 222,768	\$ 177,853
Costo de interés	<u>156,853</u>	<u>139,252</u>
Total CNP	<u>\$ 379,621</u>	<u>\$ 317,105</u>

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Concepto</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	5.75%	6.50%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	4.50%	4.50%
Tasa de incremento del salario mínimo	4.25%	4.25%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	8 años	14 años

El análisis de sensibilidad se presenta a continuación:

	<u>Actual</u>	<u>Decremento</u>	<u>Aumento</u>
Tasa de descuento	5.75%	5.25%	6.25%
Obligación por beneficios definidos	\$ 2,564,252	\$ 2,641,184	\$ 2,491,184

Nota 16 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como se describe a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Por cobrar</u>		
Actuop, S. de R. L. de C. V. (afiliada)	<u>\$ 419,038</u>	
<u>Por pagar</u>		
Actuop, S. de R. L. de C. V. (afiliada)		<u>\$ 427,309</u>

b. Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 las operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a servicios administrativos pagados por \$4,406,144 y \$4,002,630, respectivamente.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

Nota 17 - Capital contable y evento posterior:

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2014, mediante Asambleas Generales Ordinarias, los accionistas de la Entidad acordaron incrementar el capital social en su parte variable como se muestra a continuación:

<u>Fecha de la Asamblea</u>	<u>Importe</u>
2 de enero de 2014	\$ 1,152,727
9 de enero de 2014	2,000,000
1 de abril de 2014	1,150,000
30 de abril de 2014	1,310,390
15 de mayo de 2014	1,289,930
1 de septiembre de 2014	<u>21,575,895</u>
	<u>\$28,478,942</u>

Con fecha 5 de enero de 2015 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Ordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó reducir el capital social en su parte variable por un monto de \$34,848,150 con la consecuente cancelación de 34,848,150 acciones.

Con fecha 26 de octubre de 2015 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se llevaron a cabo los siguientes acuerdos:

- i) Reestructuración del capital social de la Entidad mediante la conversión de las acciones Serie "B" representativas de la parte variable del capital social en acciones Serie "A" representativas del capital social fijo sin derecho a retiro, por lo que a partir de esta fecha el capital social fijo está representado por 367,883,109 acciones nominativas, ordinarias y sin expresión de valor nominal de la Serie "A".
- ii) Reestructuración del capital social fijo mediante un "Split inverso", a efectos de canjear una acción contra la cancelación de nueve acciones de la Entidad; consecuentemente, el capital social fijo está representado por 40,875,901 acciones nominativas, ordinarias y sin expresión de valor nominal de la Serie "A".
- iii) Llevar a cabo una Oferta Pública hasta por un total de 52,224,427 acciones de la Serie "A", pudiendo ser una oferta pública restringida dirigida exclusivamente a inversionistas institucionales y calificados. El monto de la Oferta Pública será hasta por una cantidad de \$791,400,000 a través de la Bolsa Mexicana de Valores. En este sentido, la Entidad inscribió la totalidad de las acciones en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. En consecuencia, el capital social de la Entidad será variable con un mínimo fijo de \$1,159,283,109, dividido por 93,100,328 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal.
- iv) Las acciones que no sean suscritas y pagadas en la Oferta Pública serán canceladas o permanecerán en la tesorería de la Entidad.
- v) Reforma integral de estatutos de la Entidad con el fin de adecuarlos a los de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil.

El importe recibido por el aumento de capital social suscrito y exhibido ascendió a \$433,740,810, neto de los gastos incurridos en la Oferta Pública por \$17,259,192, los cuales se presentan en el rubro de Otras cuentas de capital social.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

Después de los movimientos anteriores, el capital social fijo de la Entidad al 31 de diciembre de 2015 se integra por 93,100,328 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de \$1,159,283,109, como sigue:

<u>Número de acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
93,100,328	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 1,159,283,109
<u>(22,455,450)</u>	Capital social suscrito no exhibido	<u>(340,399,998)</u>
<u>70,644,878</u>	Capital social suscrito y exhibido	<u>\$ 818,883,111</u>

Con fecha 13 de enero de 2016 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó cancelar las 22,455,450 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, representativas del capital social fijo, que no fueron suscritas y pagadas en la Oferta Pública del pasado 5 de noviembre de 2015 (véase Nota 1), con un valor de \$340,399,998. Adicionalmente de los \$451,000,002 provenientes del aumento de capital social, recibidos como resultado de la Oferta Pública, se separará la cantidad de \$183,079,209 por concepto de prima en suscripción de acciones.

Como consecuencia de lo anterior, el capital social de la Entidad se integra por 70,644,878 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de \$635,803,902, más una prima en suscripción de acciones por la cantidad de \$183,079,209.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado. En virtud de que la Entidad no ha tenido utilidades, no se ha creado dicha reserva.

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la emisión de una nueva Ley de Impuesto Sobre la Renta (LISR) que entró en vigor el 1 de enero de 2014. Entre otros aspectos, en esta Ley se establece que para los ejercicios de 2001 a 2013, la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) se determinará en los términos de la LISR vigente en el ejercicio fiscal de que se trate, asimismo, se establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. En la Ley de Ingresos de la Federación publicada el pasado 18 de noviembre de 2015 en el artículo tercero de las disposiciones de vigencia temporal de la Ley del ISR, se otorga un estímulo fiscal a las personas físicas residentes en México que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidas.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la LISR disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre el saldo de la cuenta de capital contribuido de aportación (CUCA), cuyo importe al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 asciende a \$856,512,539 y \$429,838,462, respectivamente, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

Nota 18 – Gastos operativos no recurrentes:

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Honorarios de asesores *	\$ 8,169,832	\$ 6,828,921
Gastos de reestructura corporativa **	1,372,889	11,194,790
Gastos de transacciones no concluidas ***	270,161	6,784,234
Otros gastos no recurrentes	<u>2,811,134</u>	<u>1,694,960</u>
Total gastos	<u>\$ 12,624,016</u>	<u>\$ 26,502,905</u>

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

** Este rubro incluye los gastos operativos relacionados con la estructura creada para adquirir el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, así como su posterior reestructuración.

*** Este rubro incluye los gastos efectuados en la potencial adquisición de un hotel en Los Cabos, BCS, transacción que no se concluyó por caso fortuito.

Nota 19 - Otros ingresos:

Los otros ingresos no recurrentes al 31 de diciembre de 2015, se integran como sigue:

Recuperación de costos del "Muro verde"	\$ 4,491,360 (*)
Utilidad en venta de mobiliario y equipo	2,082,585
Otros	<u>64,877</u>
	<u>\$ 6,638,822</u>

* Este rubro corresponde al pago efectuado por BBVA Bancomer, S. A. para la construcción de un "Muro verde" en el balcón del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México para cubrir el estacionamiento de la Torre Bancomer, como compensación por las molestias ocasionadas durante la construcción de la Torre Bancomer aledaña al Hotel.

Nota 20 - Análisis de costos de financiamiento:

Los costos de financiamiento se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Costos financieros:		
Intereses y costos financieros	\$ 54,746,406	\$ 33,055,987
Costo financiero de las acciones preferentes	<u>26,136,444</u>	<u>18,526,146</u>
	80,882,850	51,582,133
Pérdida cambiaria	<u>157,111,805</u>	<u>90,292,421</u>
	<u>\$ 237,994,655</u>	<u>\$ 141,874,554</u>

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
<u>Ingresos financieros:</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Intereses ganados	\$ 2,029,736	\$ 1,100,089
Utilidad cambiaria	<u>17,668,414</u>	<u>8,961,202</u>
	<u>\$ 19,698,150</u>	<u>\$ 10,061,291</u>

Nota 21 - Impuesto sobre la Renta (ISR):

Nueva Ley del Impuesto sobre la Renta (nueva LISR)

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la emisión de una nueva LISR, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2014, abrogando la LISR publicada el 1 de enero de 2002 (anterior LISR). La nueva LISR recogió la esencia de la anterior LISR; sin embargo, realizó modificaciones importantes, entre las cuales se pueden destacar las siguientes:

- Limita las deducciones en arrendamiento de automóviles, consumo en restaurantes y elimina la deducción inmediata en activos fijos.
- Establece la mecánica para determinar el saldo inicial de la CUCA y de la CUFIN.
- Establece una tasa del ISR aplicable para 2014 y los siguientes ejercicios del 30%; a diferencia de la anterior LISR que establecía una tasa del 29% y 28% para 2014 y 2015, respectivamente.
- Se elimina el sistema de costeo directo y el método de valuación de últimas entradas, primeras salidas.

La Entidad revisó y ajustó el saldo de impuestos diferidos, considerando en la determinación de las diferencias temporales la aplicación de estas nuevas disposiciones. Sin embargo, los efectos en la limitación de deducciones y otros previamente indicados se aplicaron a partir de 2014 y afectaron al impuesto causado de ese ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2015 la Entidad y sus subsidiarias determinaron pérdidas fiscales por \$112,800,866 y utilidad fiscal de \$4,157,078 (pérdida fiscal de \$7,026,671 y utilidad fiscal de \$4,562,536 en 2014). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
ISR causado	\$ 1,151,633	\$ 1,502,461
ISR diferido	<u>(54,384,587)</u>	<u>(13,321,745)</u>
Total	<u>(\$ 53,232,954)</u>	<u>(\$ 11,819,284)</u>

El saldo de impuestos diferidos se integra como sigue:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
<u>Impuesto diferido activo:</u>		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	\$ 33,461,841	\$ 7,417,462
Impuesto diferido activo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>13,512,728</u>	<u>9,895,354</u>
	<u>46,974,569</u>	<u>17,312,816</u>
<u>Impuesto diferido pasivo:</u>		
Impuesto diferido pasivo que se pagará después de 12 meses	(293,514,113)	(318,409,876)
Impuesto diferido pasivo que se pagará dentro de 12 meses	<u>(1,193,643)</u>	<u>(1,020,714)</u>
	<u>(294,707,756)</u>	<u>(319,430,590)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 247,733,187)</u>	<u>(\$ 302,117,774)</u>

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Al 1 de enero	(\$ 302,117,774)	(\$ 315,439,519)
Abono al estado consolidado de resultados	<u>54,384,587</u>	<u>13,321,745</u>
Al 31 de diciembre	<u>(\$ 247,733,187)</u>	<u>(\$ 302,117,774)</u>

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció impuestos diferidos se analizan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	(\$ 930,447,124)	(\$1,010,811,870)
Activos intangibles	(47,933,253)	(50,554,382)
Pagos anticipados	(3,978,811)	(3,402,381)
Gastos acumulados	44,449,897	32,383,922
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar *	108,975,218	22,311,745
Provisión para obligaciones laborales	2,564,252	2,413,125
Participación de los trabajadores en las utilidades	413,957	475,347
Reserva para cuentas incobrables	<u>178,573</u>	<u>125,248</u>
	(825,777,291)	(1,007,059,246)
Tasa del ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>(\$ 247,733,187)</u>	<u>(\$ 302,117,774)</u>

* Las pérdidas fiscales generadas en 2014 y 2015 caducan en 2024 y en 2025, respectivamente.

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2014</u>	<u>(Cargado)</u> <u>acreditado</u> <u>al estado de</u> <u>resultados</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2015</u>
Gastos acumulados	\$ 9,715,176	\$ 3,614,516	\$ 13,329,692
Pérdidas fiscales por amortizar	6,693,524	25,999,041	32,692,565
Provisión para obligaciones laborales	723,938	45,338	769,276
Participación de los trabajadores en las utilidades	142,604	(13,140)	129,464
Reserva para cuentas incobrables	<u>37,574</u>	<u>15,998</u>	<u>53,572</u>
Impuesto diferido activo	<u>17,312,816</u>	<u>29,661,753</u>	<u>46,974,569</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo	(303,243,561)	24,109,424	(279,134,137)
Activos intangibles	(15,166,315)	786,339	(14,379,976)
Pagos anticipados	<u>(1,020,714)</u>	<u>(172,929)</u>	<u>(1,193,643)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>(319,430,590)</u>	<u>24,722,834</u>	<u>(294,707,756)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 302,117,774)</u>	<u>\$ 54,384,587</u>	<u>(\$ 247,733,187)</u>

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

	Al 31 de diciembre de 2013	(Cargado) acreditado al estado de resultados	Al 31 de diciembre de 2014
Gastos acumulados	\$ 7,079,814	\$ 2,635,362	\$ 9,715,176
Pérdidas fiscales por amortizar		6,693,524	6,693,524
Provisión para obligaciones laborales	686,536	37,402	723,938
Participación de los trabajadores en las utilidades	72,047	70,557	142,604
Reserva para cuentas incobrables	<u>41,867</u>	<u>(4,293)</u>	<u>37,574</u>
Impuesto diferido activo	<u>7,880,264</u>	<u>9,432,552</u>	<u>17,312,816</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo	(306,973,216)	3,729,655	(303,243,561)
Activos intangibles	(15,399,131)	232,816	(15,166,315)
Pagos anticipados	<u>(947,436)</u>	<u>(73,278)</u>	<u>(1,020,714)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>(323,319,783)</u>	<u>3,889,193</u>	<u>(319,430,590)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 315,439,519)</u>	<u>\$ 13,321,745</u>	<u>(\$ 302,117,774)</u>

Nota 22 - Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU):

La Entidad está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos por la LISR. En octubre de 2013 se emitió una nueva LISR que entró en vigor el 1 de enero de 2014 y modificó el procedimiento para determinar la base gravable para el cálculo de la PTU, la cual se debe determinar considerando como base gravable la utilidad fiscal para efectos de ISR, sin disminuir la PTU pagada ni las pérdidas fiscales amortizadas y disminuyendo el importe de los salarios exentos no deducibles.

En 2015 la Entidad determinó una PTU de \$413,957 (\$475,347 en 2014). La base gravable de PTU difiere del resultado contable, debido principalmente a las diferencias en el tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen contable y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

La provisión para PTU registrada en los resultados de 2015 y de 2014 asciende a \$375,659 y \$475,347, respectivamente, la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación.

Nota 23 - Contingencias:

Durante los años que terminaron 2015 y 2014 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de \$9,255,059 y \$8,896,702, respectivamente.

Nota 24 - Pérdida por acción:

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

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

La pérdida por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la Entidad no tiene acciones comunes potencialmente dilutivas.

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Perdida integral neta del ejercicio	(\$ 97,348,491)	(\$ 61,367,720)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	45,414,679	45,414,679
Pérdida por acción básica y diluida	(\$ 2.14)	(\$ 1.35)

Nota 25 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 2 de marzo de 2016, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

Nota 26 - Eventos posteriores:

La Entidad está iniciando el proceso para una Oferta pública primaria nacional de acciones ordinarias de su capital social, a través de la Bolsa Mexicana de Valores.

* * * * *

***RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y
subsidiarias***

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Información financiera consolidada proforma al
31 de diciembre de 2015

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Índice

**Información financiera consolidada proforma al
31 de diciembre de 2015**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 a 3
Información financiera consolidada proforma:	
Estado consolidado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2015	4
Notas sobre la información financiera consolidada proforma	5 y 6

Dictamen de los Auditores Independientes

Ciudad de México, 14 de marzo de 2016

A los Accionistas de
RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V.

Informe sobre la compilación de la información financiera consolidada proforma incluida en el Prospecto de Oferta

Hemos completado nuestro trabajo sobre la información financiera consolidada proforma de RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. (la Entidad) compilada por y bajo la responsabilidad de la Administración de la Entidad. Dicha información financiera consolidada proforma consiste en el estado consolidado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2015, así como sus notas relacionadas, mismos que se incluyen en la Sección "Información Financiera Proforma" del Prospecto de Oferta. Los supuestos que han sido aplicados por la Administración de la Entidad para la preparación del estado financiero consolidado proforma se describe en las notas sobre la información financiera consolidada proforma.

La situación financiera consolidada proforma ha sido compilada por la Administración de la Entidad para mostrar la aportación del terreno en donde se llevará a cabo la construcción del Hotel One & Only Mandarin, así como la capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción del hotel al 31 de diciembre de 2015, como si hubieran surtido efectos al 31 de diciembre de 2015. La información financiera que sirvió de base para compilar la situación financiera consolidada proforma ha sido obtenida por la Administración de la Entidad de sus estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2015.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Entidad es responsable de la compilación de la información financiera proforma de acuerdo con los supuestos y criterios descritos en la Nota 3 sobre la información financiera consolidada proforma.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión como lo requiere el Artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores, sobre si la información financiera proforma antes mencionada ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Entidad.

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con la Norma Internacional sobre Trabajos de Aseguramiento 3420 "Informe sobre la compilación de información financiera proforma incluida en un prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma requiere que el contador público cumpla los requerimientos éticos, así como planear y desarrollar procedimientos para obtener una seguridad razonable acerca de si la Administración de la Entidad ha compilado, en todos los aspectos importantes, la información financiera proforma de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Entidad.

Para fines de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados de la Entidad al 31 de diciembre de 2015.

El objetivo de la información financiera consolidada proforma incluida en el Prospecto de Oferta es únicamente para mostrar el impacto de un evento significativo o una transacción en la información financiera no ajustada de la Entidad, como si el evento se hubiera llevado a cabo o una transacción se hubiera realizado a una fecha anterior. Por lo tanto, no ofrecemos ninguna seguridad de que el resultado real del evento o transacción al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha, hubiera sido como se presenta.

Un trabajo de seguridad razonable para informar si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos sus aspectos importantes, involucra la aplicación de procedimientos para evaluar si los criterios utilizados proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos atribuibles a un evento o transacción, como si este se hubiera realizado a una fecha anterior, y para obtener evidencia suficiente y apropiada sobre si:

- Los efectos de los ajustes proforma fueron realizados de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos; y
- La información financiera proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera.

Los procedimientos realizados se seleccionaron con base en nuestro juicio, teniendo en cuenta nuestro entendimiento de la Entidad y de la naturaleza del evento o la transacción con respecto de la cual, la información financiera consolidada proforma ha sido elaborada, así como otras circunstancias relevantes.

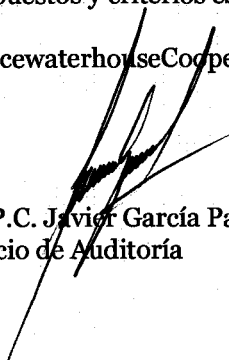
Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera proforma.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar la base de nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, la información financiera consolidada proforma de RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. al 31 de diciembre de 2015, ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, con base en los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Entidad.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



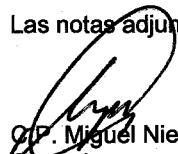
C.P.C. Javier García Padilla
Socio de Auditoría

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Estado consolidado de situación financiera proforma al
31 de diciembre de 2015

Pesos mexicanos

<u>Activo</u>	<u>Cifras base</u>	<u>Ajustes proforma</u>	<u>Cifras proforma</u>
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 535,329,090		\$ 535,329,090
Cientes y documentos por cobrar	42,495,154		42,495,154
Partes relacionadas	419,038		419,038
Inventarios	<u>2,856,239</u>		<u>2,856,239</u>
Suma el activo circulante	581,099,521		581,099,521
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	1,492,809,490	\$ 305,443,075	1,798,252,565
Crédito mercantil	42,983,793		42,983,793
Activos intangibles	<u>47,933,253</u>		<u>47,933,253</u>
Total activo	\$ 2,164,826,057	\$ 305,443,075	\$ 2,470,269,132
<u>Pasivo y Capital Contable</u>			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 22,866,200		\$ 22,866,200
Proveedores	12,239,445		12,239,445
Cuentas por pagar y gastos acumulados	46,900,803		46,900,803
Impuestos por pagar	4,694,500		4,694,500
Participación en las utilidades de los trabajadores	<u>413,957</u>		<u>413,957</u>
Suma el pasivo a corto plazo	87,114,905		87,114,905
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Préstamos bancarios a largo plazo	1,040,894,674		1,040,894,674
Impuestos diferidos	247,733,187		247,733,187
Pasivo por acciones preferentes redimibles	190,135,466		190,135,466
Beneficios a los empleados	<u>2,564,252</u>		<u>2,564,252</u>
Suma el pasivo a largo plazo	1,481,327,579		1,481,327,579
Suma el pasivo	1,568,442,484		1,568,442,484
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	818,883,111	\$ 305,443,075	1,124,326,186
Otras cuentas de capital	(17,259,192)		(17,259,192)
Déficit	<u>(205,240,346)</u>		<u>(205,240,346)</u>
Suma el capital contable	596,383,573	305,443,075	901,826,648
Total pasivo y capital contable	\$ 2,164,826,057	\$ 305,443,075	\$ 2,470,269,132

Las notas adjuntas son parte integrante de los Información financiera consolidada proforma.


Q.P. Miguel Nieves
Contralor


Sr. Francis Muuls
Director Financiero

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre la información financiera consolidada proforma al
31 de diciembre de 2015

Pesos mexicanos

Nota 1 - Antecedentes:

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad) es subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V., y fue constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años.

La Entidad es tenedora de acciones de un Grupo de empresas cuya actividad principal es la administración, explotación, mantenimiento y conservación de proyectos de desarrollo inmobiliario turístico de clase premier.

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es: Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México.

La última controladora de la Entidad es Rasa Land Investors Plc, con domicilio en Malta.

Nota 2 - Estados financieros básicos:

El estado consolidado de situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2015, identificado como "Cifras base", que se incluye en este documento, ha sido obtenido de los estados financieros consolidados auditados de la Entidad a la fecha anteriormente señalada, los cuales fueron elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Nota 3 - Bases de preparación de la información financiera consolidada proforma:

El estado consolidado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2015 ha sido preparado con el único objetivo de presentar la situación financiera consolidada proforma, como si los hechos que se mencionan a continuación hubieran ocurrido al 31 de diciembre de 2015:

- a) Aportación de un terreno de aproximadamente 34 hectáreas en donde se llevará a cabo la construcción del Hotel One & Only Mandarin con un valor de \$249,014,000, equivalente en pesos mexicanos a un tipo de cambio de \$16.00 por dólar estadounidense de Dls.15,563,375, correspondiente a su valor razonable.
- b) Capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción del hotel al 31 de diciembre de 2015, erogadas durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2015, las cuales ascienden a \$56,429,075.

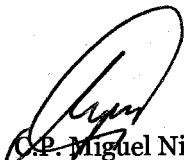
El monto del terreno y la capitalización de las inversiones realizadas hasta la fecha de aportación, se registrarán en los estados financieros consolidados de la Entidad una vez que se tenga la fecha exacta de aportación, la cual se llevará a cabo en el ejercicio 2016.

No se presenta un estado consolidado de resultados integrales proforma por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, ya que se ha considerado que la aportación del terreno y la capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción del Hotel One & Only Mandarin no hubieran tenido un impacto significativo si dichas operaciones se hubieran llevado a cabo el 1 de enero de 2015.

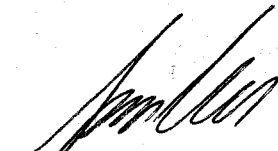
RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre la información financiera consolidada proforma al
31 de diciembre de 2015

La Información financiera consolidada proforma se presenta para fines informativos y no pretenden reflejar los resultados operativos como si la aportación del terreno en donde se construirá el Hotel One & Only Mandarin, así como la capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción del hotel, hubieran surtido efectos a la fecha de los estados financieros consolidados proforma y tampoco pretenden presentar una proyección de la situación financiera para periodos futuros.

Para un mejor entendimiento de las "Cifras proforma", éstas deben ser leídas en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad al 31 de diciembre de 2015.



C.P. Miguel Nieves
Contralor



Sr. Francis Muuls
Director Financiero

***RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y
subsidiarias***

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Información financiera consolidada proforma al
31 de marzo de 2016

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Índice

Información financiera consolidada proforma al 31 de marzo de 2016

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los Auditores Independientes	1 a 3
Información financiera consolidada proforma:	
Estado consolidado de situación financiera proforma al 31 de marzo de 2016	4
Notas sobre la información financiera consolidada proforma	5 y 6



Dictamen de los Auditores Independientes sobre la compilación de la información financiera consolidada proforma incluida en el Prospecto de Oferta

Ciudad de México, 9 de mayo de 2016

A los Accionistas de
RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V.

Hemos completado nuestro trabajo sobre la información financiera consolidada proforma de RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. (la Entidad) compilada por y bajo la responsabilidad de la Administración de la Entidad. Dicha información financiera consolidada proforma consiste en el estado consolidado de situación financiera proforma al 31 de marzo de 2016, así como sus notas relacionadas, mismos que se incluyen en la Sección "Información Financiera Proforma" del Prospecto de Oferta. Los supuestos que han sido aplicados por la Administración de la Entidad para la preparación del estado financiero consolidado proforma se describen en las notas sobre la información financiera consolidada proforma.

La situación financiera consolidada proforma ha sido compilada por la Administración de la Entidad para mostrar la aportación del terreno en donde se llevará a cabo la construcción del Hotel One & Only Mandarin, así como la capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción del hotel al 31 de marzo de 2016, como si hubiera surtido efectos a esta fecha. La información financiera que sirvió de base para compilar la situación financiera consolidada proforma ha sido obtenida por la Administración de la Entidad de sus estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados al 31 de marzo de 2016.

Para fines de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados de la Entidad al 31 de diciembre de 2015, ni sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados al 31 de marzo de 2016.

Responsabilidad de la Administración sobre la información financiera consolidada proforma

La Administración de la Entidad es responsable de la compilación de la información financiera proforma de acuerdo con los supuestos y criterios descritos en la Nota 3 sobre la información financiera consolidada proforma.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión, con base en nuestro trabajo de aseguramiento, sobre si la información financiera proforma antes mencionada ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Entidad.

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Aseguramiento 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. Esta norma requiere que el contador público cumpla los requerimientos éticos, así como planear y desarrollar procedimientos para obtener una seguridad razonable acerca de si la Administración de la Entidad ha compilado, en todos los aspectos importantes, la información financiera proforma de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Entidad.

El objetivo de la información financiera consolidada proforma incluida en el Prospecto de Oferta es únicamente para mostrar el impacto de un evento significativo o una transacción en la información financiera no ajustada de la Entidad, como si el evento se hubiera llevado a cabo o una transacción se hubiera realizado a una fecha anterior. Por lo tanto, no ofrecemos ninguna seguridad de que el resultado real del evento o transacción al 31 de marzo de 2016 hubiera sido como se presenta.

Un trabajo de aseguramiento para informar si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos sus aspectos importantes, involucra la aplicación de procedimientos para evaluar si los criterios utilizados proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos atribuibles a un evento o transacción, como si este se hubiera realizado a una fecha anterior, y para obtener evidencia suficiente y apropiada sobre si:

- Los efectos de los ajustes proforma fueron realizados de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos; y
- La información financiera proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera.

Los procedimientos realizados se seleccionaron con base en nuestro juicio, teniendo en cuenta nuestro entendimiento de la Entidad y de la naturaleza del evento o la transacción con respecto de la cual, la información financiera consolidada proforma ha sido elaborada, así como otras circunstancias relevantes.

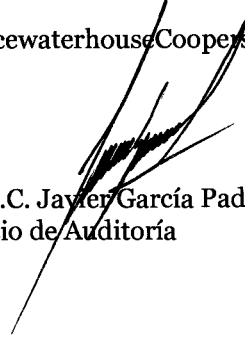
Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera proforma.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar la base de nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, la información financiera consolidada proforma de RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. al 31 de marzo de 2016, ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, con base en los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Entidad.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



C.P.C. Javier García Padilla
Socio de Auditoría

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

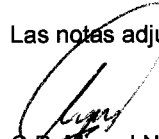
Estado consolidado de situación financiera proforma al

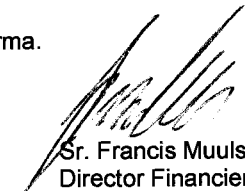
31 de marzo de 2016

Pesos mexicanos

Activo	Cifras base	Ajustes proforma	Cifras proforma
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 551,398,129		\$ 551,398,129
Clientes y documentos por cobrar	48,928,370		48,928,370
Partes relacionadas	416,890		416,890
Inventarios	<u>3,186,494</u>		<u>3,186,494</u>
Suma el activo circulante	603,929,883		603,929,883
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	1,512,599,300	\$ 314,498,008	1,827,097,308
Crédito mercantil	42,983,793		42,983,793
Activos intangibles	<u>47,277,971</u>		<u>47,277,971</u>
Total activo	<u>\$ 2,206,790,947</u>	<u>\$ 314,498,008</u>	<u>\$ 2,521,288,955</u>
<u>Pasivo y Capital Contable</u>			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 23,092,741		\$ 23,092,741
Proveedores	5,790,609		5,790,609
Cuentas por pagar y gastos acumulados	67,507,730		67,507,730
Impuestos por pagar	3,803,071		3,803,071
Participación en las utilidades de los trabajadores	<u>430,009</u>		<u>430,009</u>
Suma el pasivo a corto plazo	<u>100,624,160</u>		<u>100,624,160</u>
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Préstamos bancarios a largo plazo	1,062,765,831		1,062,765,831
Impuestos diferidos	249,266,201		249,266,201
Pasivo por acciones preferentes redimibles	190,135,466		190,135,466
Beneficios a los empleados	<u>2,564,252</u>		<u>2,564,252</u>
Suma el pasivo a largo plazo	<u>1,504,731,750</u>		<u>1,504,731,750</u>
Suma el pasivo	<u>1,605,355,910</u>		<u>1,605,355,910</u>
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	635,803,902	\$ 314,498,008	950,301,910
Prima en suscripción de acciones	183,079,209		183,079,209
Otras cuentas de capital	(17,259,192)		(17,259,192)
Déficit	<u>(200,188,882)</u>		<u>(200,188,882)</u>
Suma el capital contable	<u>601,435,037</u>	<u>314,498,008</u>	<u>915,933,045</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 2,206,790,947</u>	<u>\$ 314,498,008</u>	<u>\$ 2,521,288,955</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de la información financiera consolidada proforma.


C.P. Miguel Nieves
Contralor


Sr. Francis Muuls
Director Financiero

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre la información financiera consolidada proforma al
31 de marzo de 2016

Pesos mexicanos

Nota 1 - Antecedentes:

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. (la Entidad) es subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V. y fue constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años.

La Entidad es tenedora de acciones de un grupo de empresas, cuya actividad principal es la administración, explotación, mantenimiento y conservación de proyectos de desarrollo inmobiliario turístico de clase premier.

Con fechas 11 y 18 de febrero de 2016 la Entidad constituyó dos nuevas compañías denominadas RLH Services S. de R. L. de C. V. y Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V., respectivamente; la primera tendrá a su cargo la prestación de servicios de personal y la segunda será la operadora del Hotel One & Only Mandarina.

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México.

La última controladora de la Entidad es Rasa Land Investors Plc, con domicilio en Malta.

Nota 2 - Estados financieros básicos:

El estado consolidado de situación financiera intermedio de la Entidad al 31 de marzo de 2016, identificado como "Cifras base", que se incluye en este documento, ha sido obtenido de los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados de la Entidad a la fecha anteriormente señalada, los cuales fueron elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y con la Norma Internacional de Contabilidad NIC-34 "Información financiera intermedia".

Nota 3 - Bases de preparación de la información financiera consolidada proforma:

El estado consolidado de situación financiera proforma no auditado al 31 de marzo de 2016 ha sido preparado con el único objetivo de presentar la situación financiera consolidada proforma, como si los hechos que se mencionan a continuación hubieran ocurrido a esta fecha:

- a) Aportación de un terreno de aproximadamente 34 hectáreas en donde se llevará a cabo la construcción del Hotel One & Only Mandarina con un valor de \$249,014,000, equivalente en pesos mexicanos a un tipo de cambio de \$16.00 por dólar estadounidense de Dls.15,563,375, correspondiente a su valor razonable.
- b) Capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción del hotel al 31 de marzo de 2016, erogadas durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2014 al 31 de marzo de 2016, las cuales ascienden a \$65,484,008.

El monto del terreno y la capitalización de las inversiones realizadas hasta la fecha de aportación, se registrarán en los estados financieros consolidados de la Entidad una vez que se tenga la fecha exacta de aportación, la cual se llevará a cabo en el ejercicio 2016.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre la información financiera consolidada proforma al

31 de marzo de 2016

No se presenta un estado consolidado de resultados integrales proforma no auditado por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2016, ya que se ha considerado que la aportación del terreno y la capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción del Hotel One & Only Mandarin no hubieran tenido un impacto significativo si dichas operaciones se hubieran llevado a cabo el 1 de enero de 2016.

La información financiera consolidada proforma no auditada se presenta para fines informativos y no pretenden reflejar los resultados operativos como si la aportación del terreno en donde se construirá el Hotel One & Only Mandarin, así como la capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción del hotel, hubieran surtido efectos a la fecha de los estados financieros consolidados proforma no auditados y tampoco pretenden presentar una proyección de la situación financiera para periodos futuros.

Para un mejor entendimiento de las "Cifras proforma", éstas deben ser leídas en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad al 31 de diciembre de 2015 y con los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados al 31 de marzo de 2016.



C.P. Miguel Nieves
Contralor



Sr. Francis Muuls
Director Financiero

***RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y
subsidiarias***

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C.V.)

Estados financieros consolidados intermedios condensados

(no auditados) al 31 de marzo de 2016

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C.V.)

Índice

Estados financieros consolidados intermedios condensados

(no auditados) al 31 de marzo de 2016

Contenido

Página

Informe sobre la Revisión de Información Financiera Intermedia	1
Estados financieros consolidados intermedios condensados (no auditados):	
Estados consolidados intermedios de situación financiera	2
Estados consolidados intermedios de resultados integrales.....	3
Estados consolidados intermedios de cambios en el capital contable	4
Estados consolidados intermedios de flujos de efectivo	5
Notas sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados	6 a 15



Informe sobre la Revisión de Información Financiera Intermedia

Ciudad de México, 24 de junio de 2016

A los Accionistas de
RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V.

Introducción

Hemos revisado los estados consolidados intermedios condensados de situación financiera de RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. (la Entidad) al 31 de marzo de 2016 y los estados consolidados intermedios condensados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por el periodo de tres meses que terminó en esa fecha. La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia que se presenta de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia". Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre dicha información financiera consolidada intermedia con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional para Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en llevar a cabo investigaciones, principalmente con el personal responsable de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no permite tener la seguridad de conocer todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en nuestra revisión, no tuvimos conocimiento de situación alguna que llamara nuestra atención para considerar que la información financiera intermedia que se acompaña no presente razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada intermedia condensada de RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. al 31 de marzo de 2016, así como los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en su capital contable y sus flujos de efectivo, consolidados intermedios condensados, por el periodo de tres meses que terminó en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia".

PricewaterhouseCoopers, S.C.

C.P.C. Javier García Padilla
Socio de Auditoría

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)

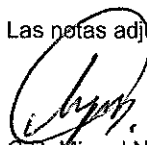
Estados consolidados intermedios de situación financiera

31 de marzo de 2016 y de 2015 y al 31 de diciembre de 2015

Pesos mexicanos

		31 de marzo de	31 de diciembre de
Activo	Nota	2016	2015
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 551,398,129	\$ 92,975,817
Cientes y documentos por cobrar	5	48,928,370	53,446,396
Partes relacionadas	8	416,890	419,038
Inventarios		<u>3,186,494</u>	<u>2,741,964</u>
Suma el activo circulante		603,929,883	149,164,177
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	6	1,512,599,300	1,418,503,874
Crédito mercantil		42,983,793	42,983,793
Activos intangibles	6	<u>47,277,971</u>	<u>49,899,100</u>
Total activo		<u>\$2,206,790,947</u>	<u>\$1,660,550,944</u>
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	7	\$ 23,092,741	\$ 15,091,819
Proveedores		5,790,609	6,494,468
Cuentas por pagar y gastos acumulados		67,507,730	49,961,062
Impuestos por pagar		3,803,071	6,288,870
Partes relacionadas			442,038
Participación de los trabajadores en las utilidades		<u>430,009</u>	<u>475,348</u>
Suma el pasivo a corto plazo		<u>100,624,160</u>	<u>78,753,605</u>
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Préstamos bancarios a largo plazo	7	1,062,765,831	866,082,060
Impuestos diferidos		249,266,201	289,374,602
Pasivo por acciones preferentes redimibles		190,135,466	187,240,070
Beneficios a los empleados		<u>2,564,252</u>	<u>2,413,125</u>
Suma el pasivo a largo plazo		<u>1,504,731,750</u>	<u>1,345,109,857</u>
Suma el pasivo		<u>1,605,355,910</u>	<u>1,423,863,462</u>
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	9	635,803,902	367,883,109
Prima en suscripción de acciones	9	183,079,209	
Otras cuentas de capital		(17,259,192)	(17,259,192)
Déficit		<u>(200,188,882)</u>	<u>(131,195,627)</u>
Suma el capital contable		<u>601,435,037</u>	<u>236,687,482</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$2,206,790,947</u>	<u>\$1,660,550,944</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados intermedios condensados.


C.P. Miguel Nieves
Contralor

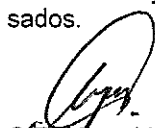
Sr. Francis Muuls
Director Financiero

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
Estados consolidados intermedios de resultados integrales
Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y de 2015

Pesos mexicanos

		Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de	
	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por renta de habitaciones		\$ 69,687,476	\$ 54,090,698
Ingresos por alimentos y bebidas		29,024,339	20,626,656
Otros ingresos hoteleros		<u>7,092,904</u>	<u>5,922,372</u>
		<u>105,804,719</u>	<u>80,639,726</u>
Gastos administrativos y operativos recurrentes		(39,933,773)	(35,940,243)
Costos y gastos de alimentos y bebidas		(18,394,102)	(15,092,629)
Costos y gastos de habitaciones		(11,552,438)	(10,033,363)
Depreciación y amortización		(11,967,801)	(6,040,654)
Gastos operativos no recurrentes	10	(409,476)	(3,479,880)
Predial		(1,575,854)	(1,545,754)
Seguros		(1,281,853)	(1,161,719)
Gastos corporativos		<u>(6,041,338)</u>	<u>(960,441)</u>
		<u>(91,156,635)</u>	<u>(74,254,683)</u>
Otros ingresos	11	<u>-</u>	<u>4,491,360</u>
Utilidad de operación		<u>14,648,084</u>	<u>10,876,403</u>
Costos de financiamiento:			
Intereses y costos financieros		(14,246,881)	(20,139,300)
Pérdida cambiaria		(17,050,309)	(28,392,806)
Intereses ganados		2,302,586	122,987
Utilidad cambiaria		<u>21,104,379</u>	<u>1,485,771</u>
		<u>(7,890,225)</u>	<u>(46,923,348)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		6,757,859	(36,046,945)
Provisión para impuestos a la utilidad	12	<u>(1,706,395)</u>	<u>12,743,173</u>
Utilidad (pérdida) integral neta del periodo		<u>\$ 5,051,464</u>	<u>(\$ 23,303,772)</u>
Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida	15	<u>\$ 0.07</u>	<u>(\$ 0.57)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados intermedios condensados.


C.P. Miguel Nieves
Contralor

Sr. Francis Muuls
Director Financiero

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados intermedios de cambios en el capital contable
Por los periodos de tres meses terminados el 31 marzo de 2016 y de 2015

Pesos mexicanos

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Otras cuentas de capital social	Déficit	Total
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 402,731,259	\$ -	\$ -	(\$107,891,855)	\$ 294,839,404
Disminución de capital social	(34,848,150)				(34,848,150)
Pérdida integral neta del periodo				(23,303,772)	(23,303,772)
Saldos al 31 de marzo de 2015	<u>\$ 367,883,109</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$131,195,627)</u>	<u>\$ 236,687,482</u>
Saldo al 1 de enero de 2016	\$ 818,883,111		(\$ 17,259,192)	(\$205,240,346)	\$ 596,383,573
Reclasificación de prima en suscripción de acciones (Nota 9)	(183,079,209)	\$ 183,079,209			
Utilidad integral neta del periodo				5,051,464	5,051,464
Saldos al 31 de marzo de 2016	<u>\$ 635,803,902</u>	<u>\$ 183,079,209</u>	<u>(\$ 17,259,192)</u>	<u>(\$200,188,882)</u>	<u>\$ 601,435,037</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados intermedios condensados.

C. P. Miguel Nieves
Contralor

Sr. Francis Muuls
Director Financiero

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias

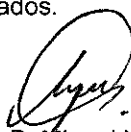
Estados consolidados intermedios de flujos de efectivo

Por los periodos de tres meses terminados el 31 marzo de 2016 y de 2015

Pesos mexicanos

		Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de	
Actividades de operación	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		\$ 6,757,859	(\$ 36,046,945)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	6	11,967,801	6,040,654
Intereses a favor		(2,302,586)	(122,987)
Intereses a cargo		14,246,881	14,144,840
Costo financiero de las acciones preferentes			5,994,460
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada		<u>(9,201,121)</u>	<u>28,365,587</u>
Subtotal		21,468,834	18,375,609
Aumento en clientes y documentos por cobrar		(6,604,449)	(17,455,255)
Aumento en inventarios		(330,255)	(323,955)
Disminución en proveedores		(6,448,836)	(2,402,462)
Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados		<u>19,731,550</u>	<u>13,000,570</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		<u>27,816,844</u>	<u>11,194,507</u>
Actividades de inversión			
Adquisiciones de mobiliario y equipo	6	(31,102,329)	(37,316,742)
Intereses cobrados		<u>2,302,586</u>	<u>122,987</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		<u>(28,799,743)</u>	<u>(37,193,755)</u>
Actividades de financiamiento			
Intereses pagados		(14,246,881)	(14,144,840)
Dividendos pagados de las acciones preferentes			(5,994,460)
Obtención de préstamos bancarios	7	36,354,938	41,698,279
Pago de préstamos bancarios	7	(5,056,119)	
Disminución de capital social			<u>(34,848,150)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		<u>17,051,938</u>	<u>(13,289,171)</u>
Incremento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo		16,069,039	(39,288,419)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo		<u>535,329,090</u>	<u>132,264,236</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		<u>\$ 551,398,129</u>	<u>\$ 92,975,817</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados intermedios condensados.


C.P. Miguel Nieves
Contralor

Sr. Francis Muuls
Director Financiero

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados
al 31 de marzo de 2016

*Cifras expresadas en pesos mexicanos (\$) y en dólares estadounidenses (Dls.),
excepto que se indique lo contrario*

Nota 1 - Información de la Compañía:

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad) es subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V. y fue constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años.

La Entidad es tenedora de acciones de un Grupo de empresas cuya actividad principal es la administración, explotación, mantenimiento y conservación de proyectos de desarrollo inmobiliario turístico de clase premier.

Con fechas 11 y 18 de febrero y 27 y 28 de abril de 2016, la Entidad constituyó cuatro nuevas compañías denominadas RLH Services S. de R. L. de C. V., Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V., Majahua Inmuebles, S. de R. L. de C. V. y Majahua Villas, S. de R. L. de C. V., cuya tenencia accionaria es del 100% de cada una, la primera tendrá a su cargo la prestación de servicios de personal y las otras tres serán las operadoras del Hotel One & Only Mandarin.

El domicilio de la sociedad y principal lugar de negocios es Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F.

La última controladora de la Entidad es Rasa Land Investors Plc, con domicilio en Malta.

Nota 2 - Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados correspondientes a los tres meses finalizados el 31 de marzo de 2016 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 "Información Financiera Intermedia". Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado 31 de diciembre 2015, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

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

Los estados financieros consolidados intermedios condensados de la Entidad no están sujetos a estacionalidad y solo tienen un segmento operativo.

Las cifras mostradas en el estado consolidado intermedio de situación financiera al 31 de marzo de 2015 fueron incluidas para efectos informativos como práctica de revelación de la Administración de la Compañía.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados anuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados
al 31 de marzo de 2016

Nota 3 - Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

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

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración de la Entidad conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero. El Consejo de Administración proporciona por escrito los principios utilizados en la administración general de riesgos, así como políticas escritas que cubren áreas específicas, como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de precios y el riesgo de crédito.

Riesgos de mercado

(i) Riesgo cambiario

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense. 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 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.

La Administración ha establecido una política que requiere administrar el riesgo por tipo de cambio del peso frente al dólar. La Administración ha continuado con la política de administración de riesgo cambiario que estableció al 31 de diciembre de 2015.

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 10% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$54,292,230 y de \$44,058,443 al 31 de marzo de 2016 y de 2015, respectivamente.

(ii) Riesgo de precios

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

(iii) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensan parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable. Los préstamos a tasa fija representan el 83% del total de los préstamos bancarios al 31 de marzo de 2016 (85% al 31 de diciembre de 2015). Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Administración ha contratado un derivado de tasas de interés que garantiza una tasa de hasta el 6% anual en el pago de intereses.

La Administración ha continuado con la política de administración de riesgo de tasa de interés que estableció al 31 de diciembre de 2015.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados
al 31 de marzo de 2016

Si las tasas de interés hubieran fluctuado 10% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$842,420 y \$373,366 al 31 de marzo de 2016 y de 2015, respectivamente.

(iv) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La Entidad de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. 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 Entidad no espera que la Entidad incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

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

(v) Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Entidad tiene suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismos que al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

	<u>Menos de tres meses</u>	<u>Entre tres meses y un año</u>	<u>Entre un año y dos años</u>	<u>Entre dos años y cinco años</u>	<u>Total</u>
<u>Al 31 de marzo de 2016</u>					
Préstamos bancarios	\$ 5,834,404	\$ 17,258,337	\$ 25,613,414	\$ 1,037,152,417	\$ 1,085,858,572
Pasivo por acciones preferentes redimibles				190,135,466	190,135,466
Proveedores	5,790,609				5,790,609
Intereses sobre préstamos y acciones preferentes	18,982,909	56,546,840	52,067,053	10,382,832	137,979,634
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>67,507,730</u>				<u>67,507,730</u>
	<u>\$ 98,115,652</u>	<u>\$ 73,805,177</u>	<u>\$ 77,680,467</u>	<u>\$ 1,237,670,715</u>	<u>\$ 1,487,272,011</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>					
Préstamos bancarios	\$ 5,620,791	\$ 17,245,409	\$ 24,048,008	\$ 1,016,846,666	\$ 1,063,760,874
Pasivo por acciones preferentes redimibles				190,135,466	190,135,466
Proveedores	12,239,445				12,239,445
Intereses sobre préstamos y acciones preferentes	18,781,129	55,913,826	60,295,828	20,917,355	155,908,138
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>46,900,803</u>				<u>46,900,803</u>
	<u>\$ 83,542,168</u>	<u>\$ 73,159,235</u>	<u>\$ 84,343,836</u>	<u>\$ 1,227,899,487</u>	<u>\$ 1,468,944,726</u>

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados
al 31 de marzo de 2016

(vi) Administración de capital

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

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

Los supuestos significativos hechos por la Administración para la elaboración de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, no tuvieron cambios con respecto a aquéllos establecidos en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2015.

Nota 4 - Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

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

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

Las estimaciones y supuestos se revisan de manera continua y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas sobre futuros eventos que se consideren razonables dentro de las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados, los juicios críticos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Entidad y las fuentes clave de estimaciones inciertas fueron las mismas que las aplicadas a los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2015.

Nota 5 – Clientes y documentos por cobrar:

	31 de marzo <u>de 2016</u>	31 de diciembre <u>de 2015</u>
Clientes	\$ 25,052,247	\$ 25,143,201
Menos:		
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	<u>(197,210)</u>	<u>(178,573)</u>
Clientes – Neto	24,855,037	24,964,628
Impuestos por recuperar	9,266,212	9,081,733
Pagos anticipados	10,010,473	3,852,914
Otras cuentas por cobrar	<u>4,796,648</u>	<u>4,595,879</u>
Total	<u>\$ 48,928,370</u>	<u>\$ 42,495,154</u>

El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es similar a su valor en libros.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados
al 31 de marzo de 2016

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 el importe de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es de \$197,210 y de \$178,573, respectivamente. Las cuentas por cobrar deterioradas corresponden a agencias de viaje que están en aclaración. Se estima que una porción de las cuentas por cobrar sea recuperada.

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

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Al inicio del ejercicio	\$ 178,573	\$ 125,248
Aumento de provisión	<u>18,637</u>	<u>53,325</u>
Al final del ejercicio	<u>\$ 197,210</u>	<u>\$ 178,573</u>

Las otras partidas de clientes y documentos por cobrar no se encuentran deterioradas. La exposición máxima al riesgo de crédito es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

Nota 6 – Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo y activos intangibles:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo y activos intangibles al 31 de marzo de 2016, se muestran a continuación:

	Inmuebles, mobiliario y equipo	Activos intangibles
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 1,492,809,490	\$ 47,933,253
Adquisiciones de mobiliario y equipo	31,102,329 (*)	
Depreciación y amortización del periodo	<u>(11,312,519)</u>	<u>(655,282)</u>
Saldos al 31 de marzo de 2016	<u>\$ 1,512,599,300</u>	<u>\$ 47,277,971</u>

(*) Este importe corresponde al proceso de renovación del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México que inició desde el ejercicio 2014.

Nota 7 – Préstamos bancarios:

A continuación se muestra una conciliación de los movimientos de los préstamos bancarios al 31 de marzo de 2016:

Saldo al 1 de enero de 2016	\$ 1,063,760,874
Obtención de préstamos	36,354,938
Pago de préstamos	(5,056,119)
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	<u>(9,201,121)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2016	<u>\$ 1,085,858,572</u>

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados
al 31 de marzo de 2016

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la Entidad tenía los siguientes préstamos bancarios contratados con Metropolitan Life Insurance Company (Metlife):

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Crédito contratado el 15 de mayo de 2013 por Dls.53,000,000, (Dls.52,093,132 al 31 de marzo de 2016 y Dls.52,369,162 al 31 de diciembre de 2015) con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a una tasa fija del 5% anual. El pago de principal inició el 1 de julio de 2015. Los intereses se devengan mensualmente.	\$ 898,653,406	\$ 908,070,800
Línea de crédito adicional por Dls.11,000,000 (Dls.10,851,869 al 31 de marzo de 2016 y Dls.8,978,790 al 31 de diciembre de 2015), con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a tasa Libor más 4.50 puntos. El pago del principal inició el 1 de julio de 2015. Los intereses se devengan mensualmente.	<u>187,205,166</u>	<u>155,690,074</u>
	1,085,858,572	1,063,760,874
Menos - Porción a plazo menor de un año	<u>(23,092,741)</u>	<u>(22,866,200)</u>
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios	<u>\$ 1,062,765,831</u>	<u>\$ 1,040,894,674</u>

El valor razonable de los préstamos bancarios a corto plazo al 31 de marzo de 2016 es similar a su valor en libros. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 dentro de la jerarquía establecida para valor razonable.

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la Entidad ha cumplido con todas las obligaciones de hacer y de no hacer derivadas de los préstamos que le han sido otorgados.

Nota 8 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

Los principales saldos con partes relacionadas corresponden a cuentas por cobrar a Acturop, S. de R. L. de C. V. por \$416,890 y \$419,038 al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2016 no se celebraron operaciones con partes relacionadas y al 31 de diciembre de 2015 el monto de las operaciones ascendió a \$4,406,144 que corresponden a servicios administrativos pagados.

Nota 9 - Capital contable:

Con fecha 13 de enero de 2016 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó cancelar las 22,455,450 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, representativas del capital social fijo, que no fueron suscritas y pagadas en la Oferta Pública del pasado 5 de noviembre de 2015, con un valor de \$340,399,998. Adicionalmente de los \$451,000,002 provenientes del aumento de capital social, recibidos como resultado de la Oferta Pública, se separó la cantidad de \$183,079,209 por concepto de prima en suscripción de acciones.

Como consecuencia de lo anterior, el capital social de la Entidad se integra por 70,644,878 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de \$635,803,902, más una prima en suscripción de acciones por la cantidad de \$183,079,209.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados
al 31 de marzo de 2016

Nota 10 – Gastos operativos no recurrentes:

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

	Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de	
	2016	2015
Honorarios de asesores*	\$ 823,936	\$ 1,461,890
Gastos de reestructura corporativa **		321,247
Otros (ingresos) gastos no recurrentes	<u>(414.460)</u>	<u>1,696.743</u>
	<u>\$ 409.476</u>	<u>\$ 3,479.880</u>

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

** Este rubro incluye los gastos operativos relacionados con la estructura creada para adquirir el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, así como su posterior reestructuración.

Nota 11 – Otros ingresos:

Los otros ingresos no recurrentes al 31 de marzo de 2015 por un importe de \$4,491,360 corresponden al pago efectuado por BBVA Bancomer, S. A. para la construcción de un “Muro verde” en el balcón del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México para cubrir el estacionamiento de la Torre Bancomer, como compensación por las molestias ocasionadas durante la construcción de la Torre Bancomer adyacente al Hotel.

Nota 12 - Impuestos a la utilidad:

Los gastos por impuestos a la utilidad están basados en las estimaciones que la Administración hace de la tasa promedio efectiva de impuestos anual, la cual asciende al 25%.

La provisión para impuestos a la utilidad por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 asciende a \$1,706,395, que corresponde al reconocimiento de un impuesto corriente de \$173,380 más un impuesto diferido de \$1,533,015 (impuesto diferido de \$12,743,173 al 31 de marzo de 2015).

Nota 13 - Nuevos pronunciamientos contables:

Un número de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las normas son efectivas para ejercicios anuales que inician el 1 de enero de 2016 y de 2015 y no fueron aplicables en la preparación de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, ya que serán efectivas en los periodos que se señalan en cada NIIF.

La NIIF 9 “Instrumentos financieros”, trata la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 fue emitida en julio de 2014. Reemplaza las guías de la NIC 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 retiene pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías principales de medición para activos financieros: los medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados, valor razonable con cambios en otros resultados integrales y los medidos a costo amortizado. La clasificación depende del

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados
al 31 de marzo de 2016

modelo de negocio de la entidad y las características contractuales de flujo de efectivo del activo financiero.

Se requiere que las inversiones en instrumentos de capital sean medidas a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al comienzo, de presentar cambios en valores razonables en otros resultados integrales sin reciclaje. Ahora existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdidas incurridas utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no existieron cambios en cuanto a la clasificación y medición, excepto por el reconocimiento de cambios de riesgo crediticio propio en otros resultados integrales para pasivos clasificados a valor razonable con cambios en resultados. La NIIF 9 disminuye los requerimientos para la efectividad de cobertura al reemplazar la prueba de efectividad de cobertura de rangos efectivos. Requiere una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y el 'ratio de cobertura' debe ser igual al utilizado por la Administración para propósitos de la administración de riesgos. Aún se requiere la documentación contemporánea, pero difiere a la actualmente preparada bajo la NIC 39. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada.

La NIIF 15 'Ingresos procedentes de contratos con clientes', trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre un bien o servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 'Ingresos' y la NIC 11 'Contratos de construcción' e interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2017 y se permite su aplicación anticipada.

IFRS 16 – "Arrendamientos". El IASB emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la NIC 17 vigente, la cual clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La IFRS 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por "derecho a uso" en la mayoría de los arrendamientos. El IASB ha incluido algunas excepciones en arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario, mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos se reflejaría en un incremento los activos y pasivos por arrendamiento, teniendo también un efecto en el estado de resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos previamente reconocidos como operativos. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida si la IFRS 15 también es adoptada.

La Compañía continúa evaluando el impacto de estas normas.

No se espera que otras modificaciones a las normas tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados intermedios condensados.

Nota 14 - Contingencias:

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de \$9,255,059 que se encuentra registrada dentro de otras cuentas por pagar y gastos acumulados en el estado consolidado intermedio de situación financiera.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados
al 31 de marzo de 2016

Nota 15 - Utilidad (pérdida) por acción:

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

	Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de	
	2016	2015
Utilidad (pérdida) integral neta del periodo	\$ 5,051,464	(\$ 23,303,772)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	70,644,878	41,091,013
Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida	\$0.07	(\$0.57)

Nota 16 - Hechos posteriores al período sobre el que se informa:

La Entidad está en proceso de realizar una Oferta pública primaria nacional de acciones ordinarias de su capital social, a través de la Bolsa Mexicana de Valores.

Con fecha 20 de abril de 2016, mediante Asamblea de Accionistas, se aprobó la celebración del Contrato de Compraventa, sujeto a condiciones suspensivas, entre la Entidad y Banco Monex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F-1058 para la adquisición de un terreno de aproximadamente 34 hectáreas en donde se llevará a cabo la construcción del hotel One & Only Mandarin. El precio del terreno será de: i) la cantidad equivalente en pesos mexicanos a un tipo de cambio máximo de \$16.00 por dólar estadounidense de Dls.15,563,375, correspondiente a su valor razonable y, ii) el monto de las inversiones realizadas en el proyecto por partes relacionadas, previo a la celebración del contrato definitivo.

Para la celebración del contrato definitivo se deberán cumplir las siguientes condiciones: i) la constitución del régimen de propiedad en condominio y la creación de la unidad condominal en la que se construirá el Hotel One & Only Mandarin y, ii) la obtención de una modificación de la manifestación de impacto ambiental para preveer, de manera particular, el desarrollo del Hotel One & Only Mandarin.

El préstamo bancario contratado con Metlife (Crédito Metlife), entre otras obligaciones de hacer comunes para esta clase de financiamientos, establece la obligación a cargo del accionista de control indirecto de la Compañía (Rasa Land Investors Plc) de mantener de manera directa o indirecta, como mínimo, el 53% del capital social de Inalmex. Con fecha 31 de mayo de 2016, la Entidad obtuvo una dispensa por parte de Metlife para poder reducir la participación mayoritaria indirecta de Rasa Land Investors Plc en Inalmex y así evitar incurrir en incumplimiento de los términos y condiciones del préstamo Metlife como consecuencia de la realización de la Oferta Pública. En este contexto, y para cumplir con las condiciones a las que se sujetó dicha dispensa, Inalmex y Metlife están negociando ciertas modificaciones al Crédito Metlife y al Fideicomiso F/308226. La principal modificación al Fideicomiso, entre otras, consistirá en la aportación al patrimonio del Fideicomiso de los flujos de caja libres del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, una vez pagados los gastos operativos del hotel y las contraprestaciones que por administración tiene derecho a recibir Four Seasons Hotel Limited, en el entendido de que Inalmex tendría el derecho de recibir cualquier remanente, siempre y cuando no se actualice y continúe un evento de incumplimiento bajo el Crédito Metlife. La Entidad para hacer efectiva la dispensa, deberá llevar a cabo todas las modificaciones al contrato de Crédito Metlife y al Fideicomiso antes del 30 de junio de 2016. Véase Nota 7.

RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. y subsidiarias
(subsidiaria de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V.)
Notas sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados
al 31 de marzo de 2016

Nota 17 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados fueron autorizados para su emisión el 24 de junio de 2016, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas.

* * * *

Anexo 2. Opinión legal.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'l' or 'e'.

12 de julio de 2016

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.P.I.B. de C.V. (el "Emisor") ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), relativa a la autorización para, entre otros, (i) actualizar la inscripción de las acciones representativas del capital social del Emisor (las "Acciones") en el Registro Nacional de Valores ("RNV") con motivo de un aumento de capital social y la adopción de la modalidad de "sociedad anónima bursátil" por parte del Emisor; y (ii) llevar a cabo una oferta pública de suscripción y pago de Acciones (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 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del 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." (la "Escritura Constitutiva").

b. S.A.P.I. La escritura pública número 113,760 de fecha 24 de junio de 2015, otorgada ante la fe del Lic. José Visoso del Valle, titular de la notaría pública número 92 del Distrito Federal, en la cual se hace constar (i) la adopción de la modalidad de "sociedad anónima promotora de inversión" por parte del Emisor; (ii) el cambio de denominación del Emisor a "RLH Properties, S.A.P.I. de C.V."; y (iii) la reforma integral de los estatutos sociales del Emisor.

c. S.A.P.I.B. La 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 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en el

Torre del Bosque
Bvd. Manuel Ávila Camacho
No. 24 Piso 7
Lomas de Chapultepec
México DF CP 11000

T: +52 (55) 5540 9200
www.galicia.com.mx

folio mercantil número 489198-1, el 4 de noviembre de 2015, mediante la cual se protocolizó el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas del Emisor de fecha 26 de octubre de 2015 (la “Asamblea SAPIB”) en la que se resolvió, entre otros puntos, (i) la adopción de la modalidad de “sociedad anónima promotora de inversión bursátil”; (ii) el cambio de denominación del Emisor a “RLH Properties, S.A.P.I.B. de C.V.”, (iii) la reforma integral de los estatutos sociales del Emisor; (iii) un aumento en la parte fija del capital social del Emisor y la consecuente emisión de acciones; (iv) la realización de una oferta pública inicial de acciones y la inscripción en el RNV de las acciones materia de dicha oferta; y (v) la designación de miembros del Consejo de Administración del Emisor.

d. **Actualización de inscripción.** Acta de asamblea general extraordinaria de accionistas del Emisor de fecha 13 de enero de 2016 (la “Asamblea de Actualización”) en virtud de la cual se acordó, entre otros temas. (i) cancelar 22,455,450 (veintidós millones cuatrocientas cincuenta y cinco mil cuatrocientas cincuenta) acciones ordinarias, nominativas Serie “A”, sin expresión de valor nominal que se encontraban depositadas en la tesorería del Emisor y la consecuente modificación del capital social del Emisor para quedar representado por 70,644,878 (setenta millones seiscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos setenta y ocho) acciones, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal Serie “A”; (ii) la modificación de los estatutos sociales del Emisor para incluir los cambios al capital social; y (iii) la designación de miembros del Consejo de Administración del Emisor (los miembros del Consejo de Administración designados en la Asamblea de Actualización, junto con los miembros del Consejo de Administración designados en la Asamblea SAPIB, en lo sucesivo los “Consejeros”).

e. **Asamblea de Accionistas.** La escritura pública número 116,718 de fecha 1 de julio de 2016 otorgada ante la fe del Lic. José Visoso del Valle, notario público número 92 de la Ciudad de México, cuya inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente se encuentra pendiente por lo reciente de su otorgamiento, que contiene la protocolización del acta de asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas del Emisor de fecha 27 de junio de 2016 (la “Asamblea SAB”) mediante la cual, entre otros, se aprobó (i) un aumento a la parte fija del capital social del Emisor y la consecuente emisión de acciones, (ii) la adopción de la modalidad de “sociedad anónima bursátil”; (iii) la reforma integral de los estatutos sociales del Emisor (los “Estatutos Sociales”); y (iv) la realización de la Oferta y la inscripción en el RNV de las acciones materia de la Oferta.

f. **Certificado Provisional.** El certificado provisional firmado por dos miembros del consejo de administración del Emisor que ampara las acciones materia de la Oferta, emitidas con base en las resoluciones que se adoptaron en la Asamblea SAB (el “Certificado Provisional”).

Asimismo, hemos presumido, sin haber realizado investigación independiente alguna o verificación de cualquier índole:

i. la autenticidad de los documentos que nos fueron proporcionados por el Emisor y que las copias certificadas que revisamos son copias fieles de sus respectivos originales; y

ii. que, a la fecha de suscripción del Certificado Provisional, la designación de los miembros del consejo de administración del Emisor que lo suscribieron, no había sido revocada o modificada en forma alguna.

Considerando las presunciones anteriores, y sujeto a las limitaciones y salvedades mencionadas más adelante, manifestamos a esa H. Comisión que, a la fecha de la presente opinión y a nuestro leal saber y entender:

1. Según consta en la Escritura Constitutiva, el Emisor se encuentra constituido y existe de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Las resoluciones de la Asamblea SAB que aprobaron la emisión y oferta pública de las Acciones fueron válidamente adoptadas.
3. Derivado de la autorización de la Comisión para actualizar la inscripción de las acciones del Emisor y realizar la Oferta, una vez que se liquide dicha Oferta, (a) los Estatutos Sociales se apegarán a lo establecido por las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras para sociedades anónimas bursátiles, y (b) las acciones materia de la Oferta han sido válidamente emitidas y son exigibles en sus términos.

Las opiniones anteriores se basan en la documentación e información referida en los incisos a. a f. 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. Asimismo, nuestra opinión está sujeta a las siguientes limitaciones específicas:

(i) ~~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).~~

(ii) 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 Ley del Mercado de Valores, 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.

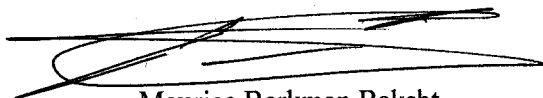
(iii) No emitimos opinión respecto del tratamiento y régimen fiscal aplicable a las acciones materia de la Oferta.

(iv) 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.

Galicia Abogados, S.C.



Maurice Berkman Baksht
Socio

Anexo 3. Título que ampara las acciones de RLH Properties.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'l' or 'e'.

Certificado Provisional No. 3

Ampara 167'475,728 acciones de la Serie "A"

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

**CERTIFICADO PROVISIONAL REPRESENTATIVO DEL CAPITAL SOCIAL FIJO POR IMPORTE DE: \$1,507'281,552.00 M.N.
CAPITAL SOCIAL VARIABLE: Ilimitado**

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 S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., sociedad de nacionalidad mexicana, con domicilio en la Ciudad de México, en términos y para los efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el cual ampara 167'475,728 (ciento sesenta y siete millones cuatrocientas setenta y cinco mil setecientos veintiocho) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie A, representativas del capital mínimo fijo de la Sociedad, con valor de \$1,507'281,552.00 (mil quinientos siete millones doscientos ochenta y un mil quinientos cincuenta y dos 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 Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2016 de tal forma que, una vez que las acciones sean suscritas y pagadas, se considerarán liberadas.

La Sociedad se constituyó bajo la denominación "Servicios y Distribuciones Constructa, 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. Jose Luis Villavicencio Castañeda, titular de la notaría pública número 218 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 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 de fecha 20 de mayo 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. 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 489198-1 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, en trámite de ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México por lo reciente de su otorgamiento, 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.

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 sólo 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 \$2'335,541,211.00 (dos mil trescientos treinta y cinco millones quinientos cuarenta y un mil doscientos once pesos 00/100 moneda nacional), dividido en 259'504,579 (doscientas cincuenta y nueve millones quinientas cuatro mil quinientas setenta y nueve) 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. Conforme al Artículo 54 (cincuenta 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 la limitante 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, 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.

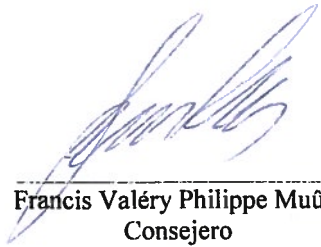
Ciudad de México a 12 de julio del 2016.

que describe que se incluye a continuación no es una descripción completa (b) de las obligaciones que le derivan a los accionistas con motivo y por virtud de la propiedad de las acciones, y (ii) los estatutos sociales de RHLP PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. El texto que se incluye a continuación es una transcripción de algunas cláusulas contenidas en los estatutos sociales de RHLP PROPERTIES, S.A.B. DE C.V., por lo tanto, los accionistas de la Sociedad deberán referirse y analizar la totalidad de los estatutos sociales de RHLP PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. para entender de manera cabal el alcance completo de los derechos y obligaciones que les corresponden.

Sección Segunda. El domicilio de la Sociedad es la Ciudad de México pero podrá establecer oficinas y sucursales en cualquier lugar de los Estados Unidos Mexicanos ("México"), así como pactar domicilios convencionales, sin que por ello se entienda cambie su domicilio social. **CLÁUSULA TERCERA. Socialización.** La Sociedad es de naturaleza mexicana y todo extranjero que en el caso de constitución en cualquier tiempo ulterior adquiera un interés o participación social de la Sociedad, se considerará, por eso sólo, como mexicano respecto de una y otra y entenderá que conforme en no invocar la protección de su gobierno bajo la ley, en caso de fallar o su convenio, de ser su titular la Sociedad o bien de los derechos y obligaciones que derivan de los cuales que sea su parte la Sociedad, y a no invocar por lo tanto, la protección de su gobierno, bajo la ley, en caso contrario, de perder en beneficio de la nación mexicana las acciones que hubiere adquirido. **CLÁUSULA CUARTA. Objeto.** El objeto de la Sociedad es la constitución, organización, promoción y administración de toda clase de sociedades mercantiles o civiles, así como la adquisición, enajenación y explotación de toda clase de actos jurídicos con carácter, beneficios de participación, bonos, obligaciones, papeles sociales y toda clase de títulos valor. **CLÁUSULA QUINTA. Duración.** La Sociedad tendrá una duración indefinida, pero podrá ser modificada por el Consejo de Administración. La Sociedad no tendrá un notario público, sin que se necesite la reforma de estos estatutos en la inscripción del testimonio de la Sociedad respectiva en el Registro Público de Comercio correspondiente. El capital mínimo fijo de la Sociedad no podrá aumentarse o disminuirse si no es acordado por la asamblea general extraordinaria de accionistas y se reforman consecuentemente los estatutos sociales, y en caso de disminución se deberá estar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 9 (nueve) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, si la reducción del capital se hiciera para reembolsar a los accionistas sus aportaciones o liberarlos de la obligación de efectuar exhibiciones de su valor de suscripción así como para cancelar el pago de los intereses de los préstamos que la Sociedad hubiere otorgado, pero en caso de reducción del capital para cancelar el pago de los intereses de los préstamos que la Sociedad hubiere otorgado, no será resultado de la capitalización de prima sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital común, los accionistas participarán del aumento en proporción al número de acciones. En virtud de que los títulos de las acciones de la Sociedad no contienen expresión de valor nominal, no será necesario que se emitan nuevos títulos en estos casos. En el caso de reducción al capital social de la Sociedad mediante reembolso, el importe del mismo quedará a disposición de los accionistas a quienes correspondan sin que se devenguen intereses sobre tal reembolso. De conformidad con lo previsto en el Artículo 50 (cincuenta) de la Ley del Mercado de Valores, la Sociedad podrá emitir acciones no sustradas por su colocación en el público mercado preferente en proporción al número de sus acciones para suscribir las que se emitan a los que se pongan en circulación. El derecho que se confiere en este párrafo deberá ser ejercido dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a aquel en que se publiquen los acuerdos correspondientes en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía. Este derecho no será aplicable con motivo de aumento en el capital social de la Sociedad por absorción con (i) la fusión de la Sociedad, (ii) la conversión de obligaciones, (iii) la recompra de acciones propias en los términos del Artículo 56 (cincuenta y seis) de la Ley del Mercado de Valores, o (iv) la recompra de acciones propias en el público mercado preferente. En caso de que la Sociedad emita acciones no sustradas por su colocación en el público mercado preferente, las acciones emitidas 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 las acciones de tipo público inversionista en términos de la Ley del Mercado de Valores y regulaciones aplicables. En el caso de que queden sin suscribirse acciones después de la expiración del plazo durante el cual los accionistas hubieran gozado del derecho de preferencia que se les otorga en esta Cláusula, las acciones que se le trabe podrán ser ofrecidas a cualquier persona para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia misma que hubiere suscrita y pagada. Asimismo, la Sociedad podrá emitir acciones no sustradas que integren el capital social, las cuales se conservarán en la tesorería de la Sociedad para ser entregadas en la medida que se realice su suscripción. Del mismo modo, la Sociedad podrá emitir acciones no sustradas por su colocación en el público mercado preferente. Asimismo, la Sociedad podrá emitir acciones no sustradas que integren el capital social, las cuales se conservarán en la tesorería de la Sociedad para ser entregadas en la medida que se realice su suscripción. Del mismo modo, la Sociedad podrá emitir acciones no sustradas por su colocación en el público mercado preferente. Asimismo, la Sociedad podrá emitir acciones no sustradas que integren el capital social, las cuales se conservarán en la tesorería de la Sociedad para ser entregadas en la medida que se realice su suscripción. Del mismo modo, la Sociedad podrá emitir acciones no sustradas por su colocación en el público mercado preferente.

CLÁUSULA SEIS. Atribución de acciones. La Sociedad podrá atribuir acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo de acciones a ser atribuidas en: **CLÁUSULA NOVENA. Ampliación de acciones.** La Sociedad podrá ampliar acciones con utilidades reportables sin que se disminuya el capital social. La asamblea extraordinaria de accionistas que acuerde la autorización, además de observar en lo necesario la designación mediante sorteo

[illegible]



Francis Valéry Philippe Muûls
Consejero



Diego Laresgoiti Matute
Consejero

Esta hoja de firmas corresponde al certificado provisional número 3 emitido por RLH Properties, S.A.B. de C.V. con motivo del aumento de capital aprobado en asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de fecha 27 de junio de 2016 protocolizada 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.

Anexo 4. Avalúo del Hotel Four Seasons.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'L' or a cursive signature, located in the bottom right corner of the page.



PASEO DE LOS TAMARINDOS 60B PISO 2
CUAJIMALPA DE MORELOS, MEXICO, D.F. 05120

Abril 26, 2016.

Mr. Francis Muuls
RLH Properties S.A.P.I.B. de C.V.
Paseo de la Reforma 412 – Piso 21 Col. Juárez
Mexico D.F., 06600

Re: Valuación de Propiedad
Reporte de Valuación

Four Seasons

Paseo de la Reforma #500, Colonia Juárez
Mexico D.F. 06600

C&W File ID: 15-48005-900202

Estimado Sr. Muuls:

En cumplimiento de nuestro acuerdo señalado en la carta convenio, tenemos el gusto de transmitir nuestro avalúo de la propiedad antes mencionada en un informe valuatorio de fecha de Abril 26, 2016. La fecha efectiva de valor es Diciembre 31, 2015.

Este avalúo pretende cumplir con los Estándares de Valuación RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) establecidos en el Libro Rojo (the "Red Book"). El Informe (según dicho término se defina más adelante) fue preparado para El Cliente y está destinado únicamente para el uso especificado. Este resumen ejecutivo autorizado por C&W podrá ser incluido en el prospecto de colocación ("Prospecto") para la oferta pública de las acciones representativas del capital social de **RLH Properties S.A.P.I.B. de C.V.** o de alguna de sus controladoras, subsidiarias, afiliadas o de alguna de las controladoras, subsidiarias o afiliadas de El Cliente para su colocación entre el público inversionista a través de oferta pública en los Estados Unidos Mexicanos. El Prospecto deberá hacer sabedores a los posibles destinatarios que el Informe de C&W está sujeto a las limitaciones establecidas en el informe.

La propiedad de referencia es un hotel de lujo de 240 habitaciones, el cual es operado y afiliado a Four Seasons. La propiedad ofrece varios establecimientos de alimentos y bebidas, área de reuniones de 12,500 pies cuadrados, piscina al aire libre, spa, gimnasio, centro de negocios, estacionamiento subterráneo, locales comerciales e instalaciones complementarias.



Basado en el alcance de trabajo acordado, y como resultado de nuestro análisis, hemos determinado las siguientes opiniones de Valor de Mercado a la fecha señalada:

Conclusión de Valor				
Metodología	Valor de la Propiedad	Fecha de Valor	Conclusión de Valor	Por Habitación
Valor de Mercado en Estado Actual	Dominio Pleno	31/12/2015	\$124,000,000 USD	\$516,667 USD
Valor Prospectivo de Mercado	Dominio Pleno	31/12/2017	\$140,200,000 USD	\$584,167 USD
Valor de Mercado en Estado Actual	Dominio Pleno	31/12/2015	\$2,138,800,000 MXN	\$8,900,000 MXN
Valor Prospectivo de Mercado	Dominio Pleno	31/12/2017	\$2,418,300,000 MXN	\$10,100,000 MXN

Las opiniones de valor incluyen el terreno, mismo que las mejoras y el valor contributivo del mobiliario, instalaciones y equipos. Los valuadores asumen que el hotel será abierto y permanecerá operando.

VALOR DE MERCADO CORRESPONDIENTE A CADA COMPONENTE

Hemos determinado el valor de mercado de la propiedad correspondiente a cada uno de los componentes en estado actual, es decir, en la Propiedad del Sujeto, Propiedad Privada y en Negocio:

Valor de Mercado en Estado Actual		
Propiedad del Sujeto	\$115,000,000 USD \$1,983,600 MXN	94.50%
Propiedad Privada	\$9,000,000 USD \$155,200,000 MXN	5.50%
Negocio	0	0.00%
Total	\$124,000,000 USD \$2,138,800,000 MXN	100.00%

A fin de asignar el valor prospectivo de mercado del sujeto, utilizamos el mismo porcentaje obtenido en su estado actual a la fecha de valuación indicada. Esto es considerado razonable debido a nuestra deducción de la reserva de reposición. En general, el valor prospectivo de mercado correspondiente a cada componente se muestra en la siguiente tabla:

Valor Prospectivo de Mercado Estabilizado		
Propiedad del Sujeto	\$132,600,000 USD \$2,287,200,000 MXN	94.50%
Propiedad Privada	\$7,600,000 USD \$131,100,000 MXN	5.50%
Negocio	0	0.00%
Total	\$140,200,000 USD \$2,418,300,000 MXN	100.00%

El análisis contenido en el avalúo está basado en supuestos y estimaciones que están sujetas a variación e incertidumbre. Estas estimaciones son basadas frecuentemente en información obtenida con terceras personas y no son siempre completamente confiables. Además, realizamos supuestos del comportamiento futuro de los

consumidores y la economía en general, la cual es altamente incierta. Sin embargo, es inevitable que algunos supuestos no serán materializados y eventos no anticipados podrán ocurrir, los cuales causarán resultados operativos logrados para diferir de los análisis financieros contenidos en este reporte y asimismo estas diferencias podrían ser materiales. Por lo tanto, mientras nuestro análisis fue preparado conscientemente en base a nuestra experiencia e información disponible, no garantizamos que las conclusiones presentadas en efecto podrán ser logradas. Adicionalmente, no se nos solicitó evaluar la eficiencia de la administración y no somos responsables de los esfuerzos futuros de comercialización y otras acciones de gestión de los cuales dependen los resultados presentados.

No comprobamos los requerimientos regulatorios legales y de ingeniería aplicables a la propiedad, incluyendo la zonificación y regulaciones gubernamentales estatales o locales, así como permisos o licencias. No se realizó ningún trabajo para determinar el posible impacto en el valor de la propiedad con respecto a legislaciones locales estatales o federales ya fuesen presentes o futuras, incluyendo cualquier materia o interpretación ecológica o medioambiental. En relación al análisis de la demanda de mercado, nuestro trabajo no incluye el análisis del impacto potencial de cualquier aumento o disminución significativa en condiciones económicas generales o locales.

Basado en los supuestos empleados en nuestro flujo de caja, así como en nuestra selección de parámetros de inversión para el sujeto, creemos que la conclusión de valor representa el precio de mercado dentro de 6 a 12 meses de exposición a la fecha de la valuación.

No somos responsables de cualquier evento, condiciones o circunstancias existentes que afecten al mercado en fechas posteriores al último día de nuestro trabajo de campo, es decir, a Diciembre 31, 2015.

La opinión de valor en este reporte es calificada bajo ciertos supuestos, condiciones limitantes, certificaciones y definiciones. Particularmente pedimos su atención a los supuestos especiales y condiciones hipotéticas mencionadas a continuación:

SUPUESTOS ESPECIALES

Para la definición de Supuestos Especiales, por favor ver el Glosario de Términos y Definiciones en el informe. El uso de supuestos especiales, o cualquiera, pudo haber afectado los resultados del análisis.

Este avalúo utilizó los siguientes supuestos especiales:

- Que las renovaciones propuestas fueran completadas a tiempo y en presupuesto como se describe en el reporte íntegro.
- Que la propiedad permanezca operada por Four Seasons bajo los términos del convenio acordado existente. Por lo tanto, asumimos que la propiedad permanecerá afiliada a la cadena Four Seasons durante el periodo considerado.

CONDICIONES HIPOTÉTICAS

Para la definición de Condiciones Hipotéticas, por favor ver el Glosario de Términos y Definiciones en el reporte íntegro. El uso de condiciones hipotéticas, o cualquiera, pudo haber afectado los resultados del análisis.

Este avalúo no utilizó ninguna condición hipotética.

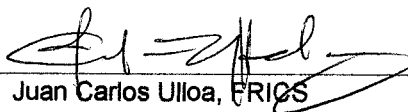
Este reporte o cualquiera de las partes que lo componen, es inválido como una opinión de valor, si no es presentado junto con el reporte completo.

Agradecemos su interés en C&W V&A y esperando que la presente opinión sea de su interés, quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración.

CUSHMAN & WAKEFIELD S. DE R.L. DE C.V.



Irene Camalich
Valuador Asociado
Irene.camalich@cushwake.com
52 (55) 8525-8086 Oficina
52 (55) 8525-8093 Fax



Juan Carlos Ulloa, FRIOS
Director Ejecutivo
Juancarlos.ulloa@cushwake.com
52 (55) 8525-8023 Oficina
52 (55) 8525-8093 Fax

NOTA: Esta comunicación se extiende a petición de RLH Properties S.A.P.I.B. de C.V. bajo reserva de ser solo una carta de transmisión del avalúo que se realizó sobre el inmueble descrito al 31 de diciembre de 2015 (la fecha de extensión del avalúo es del 26 de abril de 2016).

La carta de transmisión refleja las conclusiones del avalúo realizado sobre el inmueble. Para contar con la información íntegra sobre el avalúo cualquier tercero deberá solicitarlo a RLH Properties S.A.P.I.B. de C.V. apegándose a las reservas y condiciones limitantes señaladas en dicho avalúo. El avalúo y la carta de transmisión tienen solamente efectos informativos.

Las 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 utilizado fue el del 31 de diciembre de 2015 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 2016 que fue de \$17.2487 M.N. (diecisiete pesos con dos mil cuatrocientos ochenta y siete diezmilésimos moneda nacional) por un dólar de los EE.UU.A.

Supuestos Estándar y Condiciones Limitantes

"Estudio" representa el análisis y las conclusiones del Informe para el cuál estos supuestos y condiciones limitantes son anexados.

"Propiedad" representa el Hotel objeto del Informe.

"C&W" representa a Cushman & Wakefield Inc., y/o su subsidiaria que presentan el reporte.

"Agente" representa el(los) Empleado(s) de C&W que realizó (realizaron) este reporte.

Supuestos Generales

Este Estudio fue hecho sujeto a los siguientes supuestos y condiciones limitantes;

1. Ninguna opinión expresada es absoluta y ninguna responsabilidad es aceptada en cuanto a la descripción legal o por cualquier asunto que sea de naturaleza legal que requiera mayor experiencia o conocimiento especializado que el de un Agente. El título de propiedad se supone legal y en condiciones potenciales para su venta y la Propiedad se supone libre de cualquier disputa legal a menos de comunicación en contrario. Ningún estudio en esta materia fue realizado.
2. La información contenida en el Estudio o en la que está basado ha sido recopilada de fuentes que el Agente asume confiables y exactas. Alguna de esta información pudo ser proveída por el dueño de la Propiedad. Ni el Agente ni C&W son responsables de la exactitud o integridad de esa información incluyendo estimados, opiniones, dimensiones, sketches, anexos u otros.
3. El Estudio se prepara a la fecha contenida en el mismo. Cambios a partir de dicha fecha en factores externos o de mercado o en la Propiedad misma, podrán afectar significativamente el valor de la Propiedad.
4. Ninguna parte del reporte deberá ser usado junto con otro informe. La publicación del Estudio cualquiera de sus partes, sin la autorización por escrito por C&W está prohibida. A excepción de que se establezca lo contrario en la carta de acuerdo, este reporte no podrá ser usado por ninguna entidad distinta a la que esté dirigida o para un fin distinto al estipulado. Ninguna parte del reporte será mostrada al público a través de publicidad o material de venta o promoción sin la autorización previa por escrito de C&W, el entendido que una vez que sea aprobada la difusión del Informe (parte del mismo) en el Prospecto por parte de C&W, no se requerirá autorización adicional alguna de C&W para divulgar el Informe en otros medios.
5. A excepción de indicación en contrario en la carta de acuerdo, el Agente no será requerido para dar testimonio en ninguna corte o en ningún proceso administrativo relacionado con la Propiedad.
6. El Agente asume que a) hay propiedad responsable y una administración competente de la Propiedad, b) no hay condiciones ocultas o encubiertas en la Propiedad, en el subsuelo o en las estructuras que conviertan a la Propiedad más o menos valiosa. (no se acepta responsabilidad por dichas condiciones o de solicitar los estudios de ingeniería requeridos para descubrirlos), c) existe completo apego a las leyes materiales aplicables federales, estatales, y de regulación ambiental local de la zona, a menos que sea establecido, definido y analizado en este reporte, d) todas las licencias, certificados de ocupación y cualquier otra autorización gubernamental material han sido o podrán ser obtenidas y renovadas para cualquier uso en el cual el Estudio se haya basado.
7. La condición física de las construcciones consideradas por el Agente está basada en inspección visual hecha por la persona o por cualquier otra persona identificada en el Estudio. C&W no asume responsabilidad alguna por el estado de miembros estructurales ni por la condición de componentes mecánicos, eléctricos y de plomería.
8. Los pronósticos de ingresos potenciales referidos en el Informe pueden estar basados en información proporcionada por el propietario o por otras partes. El agente no asume responsabilidad por la autenticidad o por lo completo de esta información proporcionada por otros. C&W recomienda obtener asesoría legal para la interpretación en caso de arrendamiento existentes o derechos contractuales de las partes.
9. Los pronósticos de ingresos y egresos no son predicciones del futuro sino que son el mejor estimado del Agente de las condiciones actuales proyectadas en futuros ingresos y egresos. Ni el Agente ni C&W dan garantía o representación de que estos pronósticos se materializarán. El mercado inmobiliario está constantemente fluctuando y cambiando. No es labor del Agente el predecir o garantizar las condiciones de un mercado inmobiliario futuro. El Agente tan sólo puede reflejar lo que la comunidad inversionista visualiza a futuro en términos de rentas, costos, oferta y demanda en la fecha del análisis.
10. A menos que medie comunicación en contrario, no fue considerado para las conclusiones del Estudio, la existencia de material tóxico potencialmente peligroso, que pueda haber sido usado en la construcción o en el mantenimiento de las construcciones o que puedan ubicarse en o cerca de la Propiedad. Estos materiales pueden afectar adversamente el valor de la Propiedad. El Agente no está calificado para detectar dichas sustancias. C&W recomienda que un experto ambiental sea contratado para determinar el impacto de este consideración en el Estudio.
11. A menos de comunicación en contrario, el cumplimiento con los requerimientos del ADA (Americans with Disabilities Act of 1990) no ha sido considerado para las conclusiones del Estudio. El incumplimiento de dichos requerimientos pueden afectar adversamente el valor de la propiedad. C&W recomienda que un experto en dicha área sea contratado.
12. Si el Estudio es presentado a un acreedor o un inversionista con la aprobación previa de C&W, dicha parte deberá considerar este Estudio tan solo como uno de los factores en su decisión global de inversión, junto con sus propias consideraciones independientes de inversión y criterios propios de financiamiento. Dicho acreedor o inversionista será particularmente advertido que deberá comprender todos los supuestos y condiciones limitantes de este apéndice.
13. En caso de algún reclamo contra C&W o alguna de sus afiliadas o empleados, o contra los Agentes en conexión con o en cualquier forma relacionados con el Estudio, el máximo de daños recuperables será el monto de dinero pagado a C&W o a sus afiliadas por este Estudio y bajo ninguna circunstancia podrá presentarse reclamo alguno adicional.
14. Para los efectos de este Estudio, cada interesado que utilice este Estudio acepta todos los supuestos y condiciones limitantes establecidas en el informe..
15. El solicitante de este reporte acepta indemnizar y mantener a C&W y a sus subsidiarias y a sus respectivos empleados a salvo de y contra cualquier daño, egreso o costo, incluyendo costos legales incurridos en investigar o defender cualquier reclamo surgido de o en cualquier forma relacionado con la inclusión de las referencias mencionadas de C&W o sus subsidiarias o afiliadas así como de cualquier opinión de valor expresada en el Estudio

Anexo 5. Avalúo del Terreno OOM y del Hotel O&OM y Carta de Factibilidad con Estimaciones de Ocupación y ADR

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'l' or a cursive signature, located in the bottom right corner of the page.



Jones Lang LaSalle
Hotels & Hospitality Group
1 Front Street, Suite 1100
San Francisco, CA 94911
tel +1 415 395 4977
fax +1 415 395 9500

10 de Mayo 2016

Sr. Francis Muñis
Activos Turísticos de México S.A.P.I. De C.V.
Managing Director
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc
06600 México D.F.

Re: Análisis de Factibilidad y Avalúo del Proyecto Hotelero y Residencial One & Only

Estimado Sr. Muñis:

JLL preparó un análisis de factibilidad del Proyecto Hotelero y Residencial de One & Only ("Propiedad" o "Proyecto Hotelero y Residencial One & Only") propuesto a ser desarrollado en un terreno de 145 acres (o 59.7 hectáreas) dentro de la comunidad planificada propuesta a ser conocida como Mandarina (ver Anexo A) y ubicada aproximadamente unos 25 minutos al norte de Punta Mita en la Riviera Nayarit. El plan de desarrollo propuesto para el Proyecto Hotelero y Residencial de One & Only incluye dos componentes: (1) un hotel de lujo de 135 habitaciones ("Componente Hotelero" o "Hotel One & Only") y 30 residencias bajo la marca One & Only ("Componente Residencial One & Only").

El análisis de factibilidad del Proyecto Hotelero y Residencial de One & Only incluyó las siguientes estimaciones de valor:

(1) El avalúo del terreno de desarrollo de 82 acres (o 33 hectáreas) correspondiente específicamente al terreno planeado para el desarrollo del Componente Hotelero bajo la marca One & Only ("Terreno Hotelero" o "Parcela H-1"). La fecha de valuación de la Parcela H-1 es 1 de Enero 2015.

2) El avalúo futuro del Componente Hotelero asumiendo el desarrollo del Hotel One & Only y apertura del mismo con fecha 1 de Enero 2019. La fecha futura de valuación del Hotel One & Only "desarrollado y listo para operar" es 1 de Enero 2019.

3) El avalúo futuro del Componente Hotelero asumiendo las operaciones y flujos del Hotel One & Only estuvieran estabilizadas con fecha 31 de diciembre 2021. La fecha futura de valuación del Hotel One & Only "estabilizado" es 31 de Diciembre 2021.

Los avalúos fueron preparados para el uso interno de Activos Turísticos de México S.A.P.I. De C.V. y compañías afiliadas de Activos Turísticos de México S.A.P.I. De C.V. El estudio de factibilidad y avalúos fueron preparados con fecha 22 de Abril del 2015 ("fecha de preparación del estudio de factibilidad y avalúos"). Las valuaciones 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-1 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, y derivar un valor estimado del terreno y los componentes por medio del método de capitalización de ingresos.



Jones Lang LaSalle
Hotels & Hospitality Group
1 Front Street, Suite 1100
San Francisco, CA 94911
tel +1 415 395 4977
fax +1 415 395 9500

Como se mencionó anteriormente, el avalúo correspondiente exclusivamente al lote de desarrollo de 82 acres (o 33 hectáreas) correspondiente al terreno planeado para el desarrollo del Componente Hotelero bajo la marca One & Only. Tomando en cuenta el ambiente financiero, y las condiciones de mercado hotelero de resort y residencial a la fecha de valuación, y utilizando el método de valor de suelo residual (valor del nuevo edificio construido, flujo de ingresos netos operativos y renta de las residencias menos los costos de desarrollo y asumiendo una utilizad razonable al desarrollador = valor de suelo), JLL estima el valor de la Parcela H-1 con fecha 1 de Enero 2015, es:

Parcela H-1 (82 acres ó 33 hectáreas)
Valor de Mercado con fecha 1 de Enero 2015 es:

\$20,200,000 USD

Veinte Millones Doscientos Mil Dólares Americanos

\$250,000 USD por acre/ \$610,000USD por hectárea / \$61 USD por metro cuadrado

\$150,000 USD por habitación

Con respecto al avalúo futuro estimado correspondiente al Componente Hotelero una vez completado su desarrollado, listo para operar y asumiendo su apertura a la fecha 1 de Enero 2018, tomando en cuenta el ambiente financiero, y las condiciones de mercado hotelero de resort a la fecha de preparación del estudio de factibilidad y avalúo utilizando el método de capitalización de ingresos, JLL estima el valor futuro del Componente Hotelero construido y listo para operar con fecha 1 de Enero 2015, será:

"Componente Hotelero" o "Hotel One & Only" de 135 habitaciones
"Asuminedo el dessarrollo y apertura del Componente Hotelero fueran completados" El Valor Estimado Futuro con fecha 1 de enero 2018 será:

\$179,700,000

Ciento Setenta y Nueve Millones Setecientos Mil Dólares Americanos

\$1,330,000 por habitación

Con respecto al avalúo futuro estimado correspondiente al Componente Hotelero una vez estabilizadas sus operaciones, tomando en cuenta el ambiente financiero, y las condiciones de mercado hotelero de resort a la fecha de preparación del estudio de factibilidad y avalúo utilizando el método de capitalización de ingresos, JLL estima el valor futuro del Componente Hotelero estabilizado con fecha 31 de Diciembre 2021, será:

Componente Hotelero" o "Hotel One & Only" de 135 habitaciones
"Asuminedo las operaciones y flujo del Componente Hotelero estuvieran estabilizadas" El Valor Estimado Futuro con fecha 1 de enero 2018 será:

\$218,900,000

Dos Cientos Dieciocho Millones Novecientos Mil Dólares Americanos

\$1,620,000 por habitación

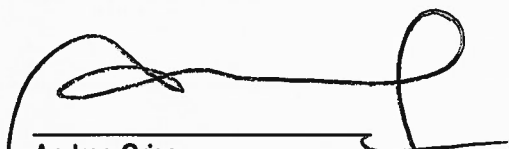


Jones Lang LaSalle
Hotels & Hospitality Group
1 Front Street, Suite 1100
San Francisco, CA 94911
tel +1 415 395 4977
fax +1 415 395 9500

JLL autorizó anexar esta carta al prospecto de Oferta Pública de RLH Properties S.A.P.I. De C.V.¹. 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. La información generada y/o proporcionada y/o incluida en la presente carta, ya sea en forma entera o parcial, no puede ser publicada en ningún documento, o circular o reporte o en ninguna comunicación a terceros sin el consentimiento por escrito de JLL.

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,



Andrea Grigg
Executive Vice President
JLL – Hotels & Hospitality Group

NOTA: Esta comunicación se extiende a petición de RLH Properties S.A.P.I.B. de C.V. bajo reserva de ser solo una carta de transmisión del avalúo que se realizó sobre el inmueble descrito al 31 de diciembre de 2015 (la fecha de extensión del avalúo es del 26 de abril de 2016).

La carta de transmisión refleja las conclusiones del avalúo realizado sobre el inmueble. Para contar con la información íntegra sobre el avalúo cualquier tercero deberá solicitarlo a RLH Properties S.A.P.I.B. de C.V. apegándose a las reservas y condiciones limitantes señaladas en dicho avalúo. El avalúo y la carta de transmisión tiene 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 avalúo del inmueble 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 31 de diciembre de 2015 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 2016 fue de \$17.2487 M.N. (diecisiete pesos con dos mil cuatrocientos ochenta y siete diezmilésimos moneda nacional) por un dólar de los EE.UU.

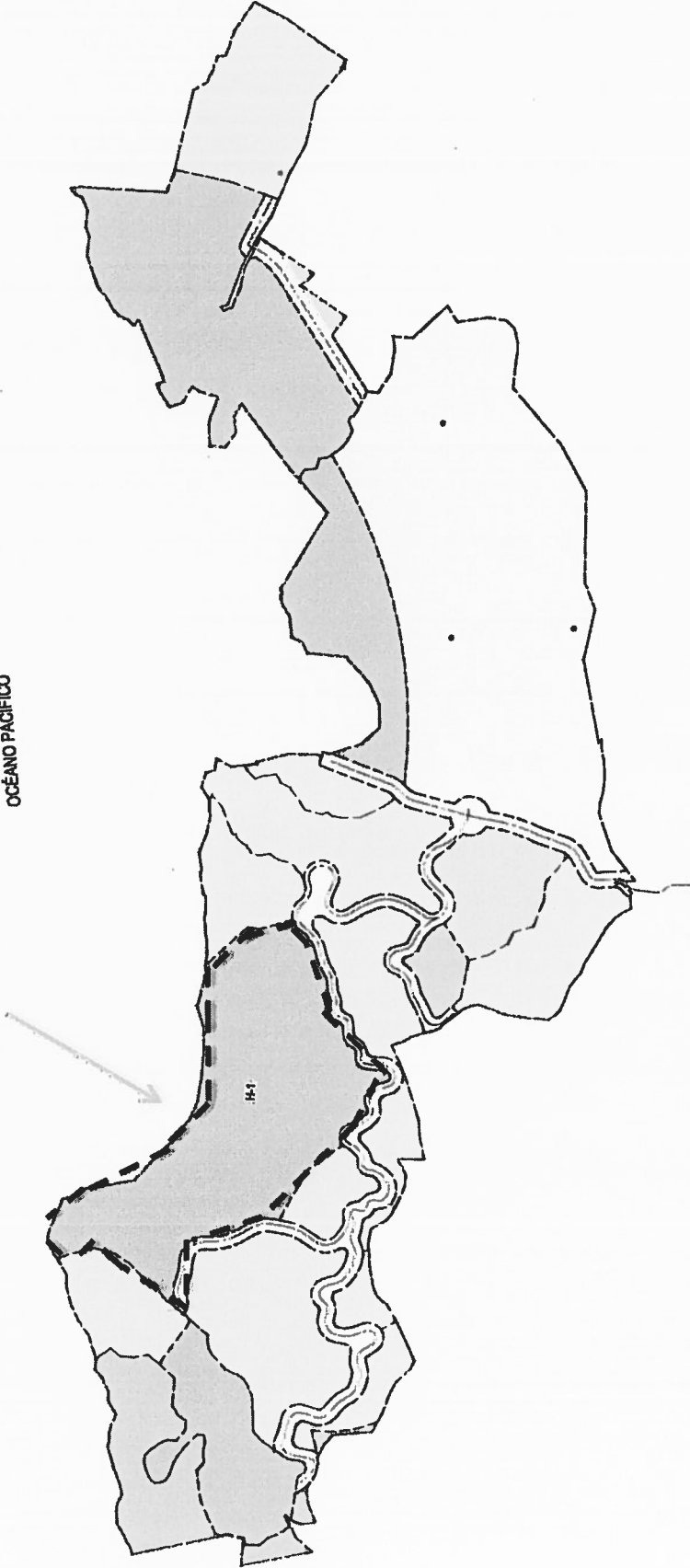
¹ Dicha autorización esta sujeta a los términos y condiciones incluidos en la Modificación No.1 de la Carta Propuesta a BK Partners con fecha Septiembre 3, 2015.



Jones Lang LaSalle
Hotels & Hospitality Group
1 Front Street, Suite 1100
San Francisco, CA 94911
tel +1 415 395 4977
fax +1 415 395 9500

Anexo A Descripción del Terreno Hoteleto o Parcela H1 dentro del Comunidad Planificada a ser conocida como Mandarina

Hotel Development Site
Parcel H-1 (82 acres / 33 hectares)
OCÉANO PACÍFICO



Sign off

28 - ago - 2014

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 puede 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.

Ni todas ni ninguna parte del contenido de este informe (sobre todo ninguna conclusión en cuanto a valor, la identidad de los consultores, o de la empresa con la que está conectado el consultor) se difundirá al público a través de publicidad, relaciones públicas, noticias, ventas, o en otros medios sin el consentimiento previo y por escrito y la aprobación de la consultora.



Jones Lang LaSalle
Hotels & Hospitality Group
1 Front Street, Suite 1100
San Francisco, CA 94911
tel +1 415 395 4977
fax +1 415 395 9500

2 de Junio 2016

Sr. Francis Muûls
Activos Turísticos de México S.A.P.I. De C.V.
Managing Director
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc
06600 México D.F.

Re: **Análisis de Factibilidad y Avalúo del Proyecto Hotelero y Residencial One & Only**

Estimado Sr. Muûls:

JLL preparó un análisis de factibilidad del Proyecto Hotelero y Residencial de One & Only ("Propiedad" o "Proyecto Hotelero y Residencial One & Only") propuesto a ser desarrollado en un terreno de 145 acres (o 59.7 hectáreas) dentro de la comunidad planificada propuesta a ser conocida como Mandarina (ver Anexo A) y ubicada aproximadamente unos 25 minutos al norte de Punta Mita en la Riviera Nayarit. El plan de desarrollo propuesto¹ para el Proyecto Hotelero y Residencial de One & Only incluye dos componentes: (1) un hotel de lujo de 135 habitaciones ("Componente Hotelero" o "Hotel One & Only") y 30 residencias bajo la marca One & Only ("Componente Residencial One & Only"). JLL asume que el master plan de Mandarina será desarrollado bajo estándares de la más alta calidad basado en la programación y supuestos incluidos en el estudio de factibilidad preparado por JLL a principios del año 2015.

El análisis de factibilidad del Proyecto Hotelero y Residencial de One & Only incluyó las siguientes estimaciones de Ocupación y ADR para el Componente Hotelero²:

- Espacio en Blanco -

¹ El programa de 135 habitaciones y 30 residencias de marca One & Only corresponde al programa original a la fecha que se realizó el estudio – Abril 2015. 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.P.I.B. de C.V. bajo reserva de ser solo una carta de transmisión del conclusiones de ocupación y tarifa promedio anual para el Hotel One & Only Mandarino o Componente Hotelero que se realizó sobre el inmueble descrito al 31 de diciembre de 2015 (la fecha de preparación del estudio de factibilidad fue del 22 de abril de 2015). Para contar con la información íntegra sobre el estudio de factibilidad cualquier tercero deberá solicitarlo a RLH Properties S.A.P.I.B. de C.V. apegándose a las reservas y condiciones limitantes señaladas en dicho estudio. El estudio de factibilidad y la carta de transmisión tiene 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 31 de diciembre de 2015 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 2016 fue de \$17.2487 M.N. (diecisiete pesos con dos mil cuatrocientos ochenta y siete diezmilésimos moneda nacional) por un dólar de los EE.UU.

Hotel Propuesto: One & Only Mandarin					
Pro-Forma / Proyecciones (\$ USD)					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación	46.6%	54.6%	64.6%	73.6%	73.6%
Tarifa Promedio	\$875	\$982	\$1,109	\$1,149	\$1,183
Hotel RevPAR	\$408	\$537	\$717	\$846	\$871

Hotel Propuesto: One & Only Mandarin					
Pro-Forma / Proyecciones (\$ MXN)					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación	46.6%	54.6%	64.6%	73.6%	73.6%
Tarifa Promedio	\$15,089	\$16,946	\$19,136	\$19,817	\$20,412
Hotel RevPAR	\$7,037	\$9,258	\$12,368	\$14,592	\$15,030

Nota: El tipo de cambio con fecha del 31 de diciembre de 2015 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 2016 fue de \$17.2487 M.N. (diecisiete pesos con dos mil cuatrocientos ochenta y siete diezmilésimos moneda nacional) por un dólar de los EE.UU.

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 tomo en cuenta la ocupación de los hoteles de lujo en el set competitivo primario – Four Seasons Punta Mita, St. Regis Punta Mita, Rosewood Las Ventanas, Resort at Pedregal (originalmente Capella Predegal Resort), One & Only Palmilla – que con excepción de tiempos extraordinarios, estos hoteles alcanzaron y superaron consistentemente promedios anuales de ocupación del 70%. JLL también asumió que la demanda para hoteles de ultra-lujo en México seguirá creciendo en forma orgánica durante el periodo establecido en nuestra proyecciones.
- 2) JLL tomó en cuenta los beneficios y atributos únicos de la marca One & Only. JLL consideró que el Componente Hotelero estará construido bajo los estándares estrictos de ultra-lujo de la marca hotelera One & Only y el Componente Hotelero estará operado por el grupo One & Only. One & Only es un grupo de hoteles de lujo único ubicados en destinos de playa extremadamente selectivos en el mundo. El grupo fue fundado por Sol Kerzner en 2002. One & Only es conocido por su calidad de servicio inolvidable y ubicaciones en destinos exclusivos. One & Only se destaca particularmente por el alto poder adquisitivo de sus huéspedes, que generalmente se hospedan por estadías mas largas (comparado con estadías promedio en hoteles de lujo) y se caracterizan por su lealtad a la marca One & Only. La colección de 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) de un rango de 162% a 271%. Destinos con resorts One & Only incluyen Bahamas, Dubai, Maldivas, Mauritius, México, South África, y Australia.
- 3) 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 One & Only en el mundo, el desempeño histórico de tarifa promedio del resort One & Only Palmilla ubicado en Los Cabos, México y finalmente es muy importante destacar que JLL asumió que el producto de habitaciones y amenidades para el resort One & Only en Mandarin será de ultra-lujo programado. Los detalles y supuestos de producto están incluidos en el estudio de factibilidad preparado por JLL a principios del año 2015.



Jones Lang LaSalle
Hotels & Hospitality Group
1 Front Street, Suite 1100
San Francisco, CA 94911
tel +1 415 395 4977
fax +1 415 395 9500

-
- 4) 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 interno de Activos Turísticos de México S.A.P.I. De C.V. y compañías afiliadas de Activos Turísticos de México S.A.P.I. De C.V. El estudio de factibilidad y avalúos fueron preparados con fecha 22 de Abril del 2015 (“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-1 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 Oferta Pública de RLH Properties S.A.B. De C.V.³. 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. La información generada y/o proporcionada y/o incluida en la presente carta, ya sea en forma entera o parcial, no puede ser publicada en ningún documento, o circular o reporte o en ninguna comunicación a terceros sin el consentimiento por escrito de JLL.

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

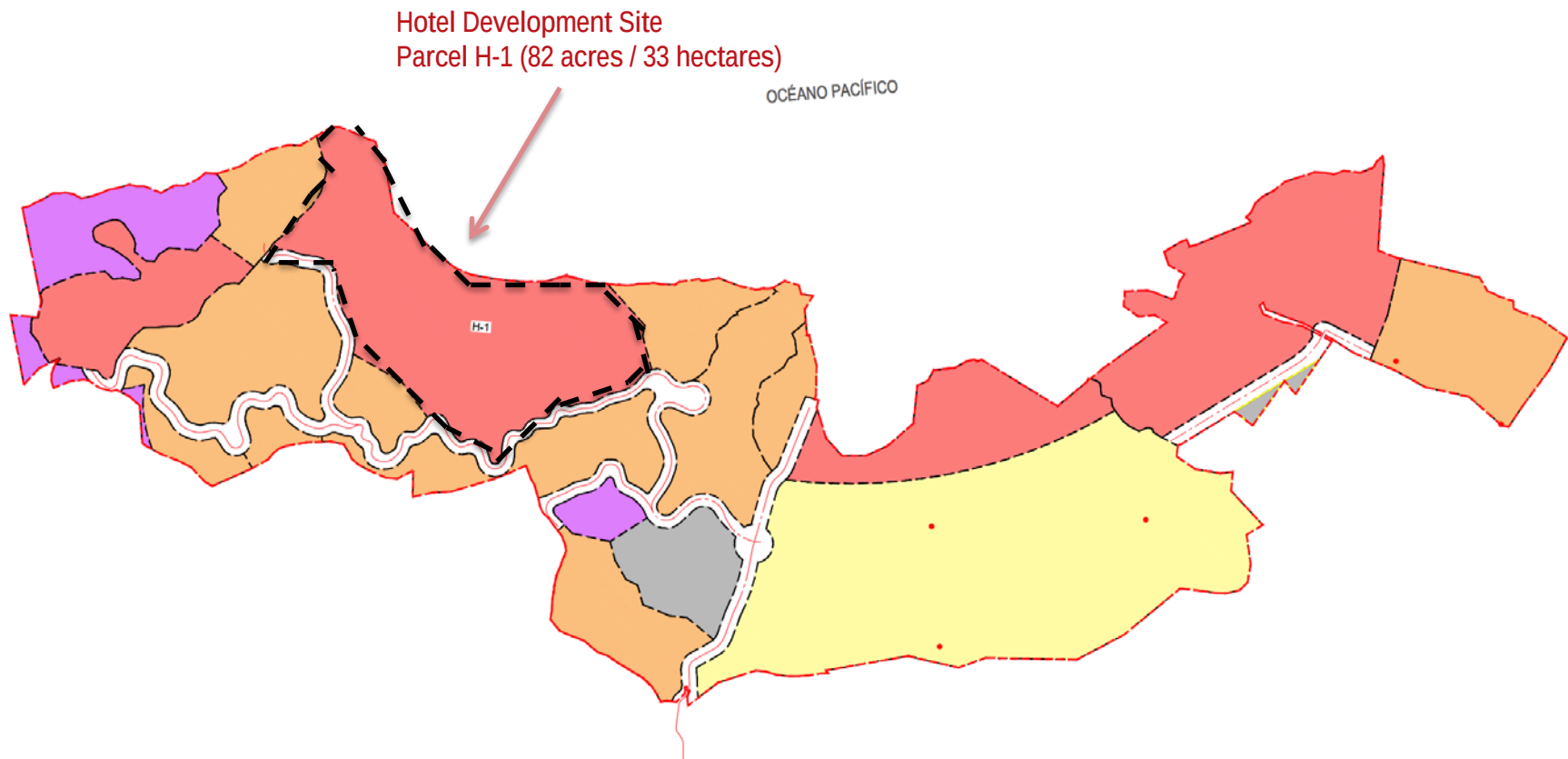
Sinceramente,

Andrea Grigg
Executive Vice President
JLL – Hotels & Hospitality Group

³ Dicha autorización esta sujeta a los términos y condiciones incluidos en la Modificación No.1 de la Carta Propuesta a BK Partners con fecha Septiembre 3, 2015.

Anexo A

Descripción del Terreno Hoteleto o Parcela H1 dentro del Comunidad Planificada a ser conocida como Mandarina



Sign off

29 - ago -2014

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 puede 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.

Ni todas ni ninguna parte del contenido de este informe (sobre todo ninguna conclusión en cuanto a valor, la identidad de los consultores, o de la empresa con la que está conectado el consultor) se difundirá al público a través de publicidad, relaciones públicas, noticias, ventas, o en otros medios sin el consentimiento previo y por escrito y la aprobación de la consultora.

Anexo 6. Resumen del Contrato OOM, del Contrato de Compraventa, de los Contratos Kerzner y del Fideicomiso MetLife.

I. Contrato OOM

1. Partes:

- Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 1058, como promitente vendedor (el "Promitente Vendedor").
- La Emisora (ya sea directamente o indirectamente a través de una de sus subsidiarias o afiliadas) como promitente comprador.
- Nayarasa (como compareciente).

2. Objeto del Contrato OOM:

- El Promitente Vendedor, en cumplimiento de las instrucciones del comité técnico del Fideicomiso 1058, promete y se obliga a celebrar el Contrato de Compraventa y, contra el pago de la contraprestación pactada, transmitirle a la Emisora la propiedad del Terreno OOM de, aproximadamente, 34 hectáreas ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico de 265 hectáreas llamado "Mandarina" que es propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa, a través del contrato de fideicomiso antes descrito (el "Inmueble") (libre de todo gravamen o limitación de dominio y al corriente en el pago de los impuestos, derechos y contribuciones correspondientes), al momento de la firma del instrumento notarial de compraventa.

3. Principales condiciones suspensivas a las que está sujeto el Contrato OOM:

La celebración del Contrato de Compraventa se sujetó a diversas condiciones, mismas que se cumplieron o dispensaron para la celebración definitiva del mismo.

4. Principales Términos y Condiciones del Contrato de Compraventa:

- Partes: El vendedor deberá ser el Promitente Vendedor y el comprador será la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas.
- Inmueble objeto de la compraventa: el Inmueble.
- Precio: El precio por el Inmueble será (i) la cantidad equivalente en Pesos a un tipo de cambio máximo de \$16.00 por Dólar, de EUA\$15'563,375.00, más (ii) el monto de las Inversiones (según dicho término se define más adelante). Únicamente para efectos de claridad, si en el momento de realizarse la compraventa del Inmueble el tipo de cambio estuviera en \$15.00 por Dólar, entonces aplicaría ese tipo de cambio de \$15.00 Pesos; sin embargo, si el tipo de cambio fuera de \$17.00 Pesos por Dólar, entonces aplicaría el tipo de cambio de \$16.00 por Dólar (el "Precio").
- Debido a que Actur y/o alguna de las subsidiarias de Actur habrá realizado inversiones previo a la fecha de celebración del Contrato de Compraventa en el Proyecto One & Only Mandarin (las "Inversiones"), dichas Inversiones serán consideradas para efectos del cálculo del Precio. El monto específico que representen las Inversiones será revisado por un tercero independiente con anterioridad a la fecha en la que se celebre el Contrato de Compraventa para efectos del cálculo del Precio.
- Forma de Pago: El Precio será pagado de la siguiente manera:
 - I. La Emisora podrá pagar el Precio dentro de un plazo de 90 días naturales contados a partir de la fecha de celebración del Contrato de Compraventa.

- II. De conformidad con la Cláusula Quinta, fracción xiii. del Fideicomiso 1058, el pago del Precio se realizaría a favor de Nayarasa.

II. Contrato de Compraventa

Mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 2016, RLH celebró el Contrato de Compraventa con el fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa, en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno OOM. El Contrato de Compraventa se encuentra sujeto a la condición resolutoria consistente en que la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto no se complete, a más tardar, el 31 de diciembre de 2016.

En términos del Contrato de Compraventa, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur consistente en que el Terreno OOM cuente con toda 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 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). Conforme al Contrato de Compraventa, ambos montos deberán ser pagados a más tardar el 31 de diciembre de 2016.

Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa 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. Dicha suscripción fue pagada por Actur mediante la aportación a la Emisora de la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa, extinguiéndose de esta manera la obligación de pago derivada del Contrato de Compraventa, 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 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.

III. 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 25 años contados a partir de la fecha de apertura al público en general del Hotel O&OM.
- 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 del Contrato OOM:

- 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.

IV. Fideicomiso MetLife

Partes:

- Inalmex, Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. (empresa que cambió de denominación social a IHRF500 México, S. de R.L. de C.V. y actualmente está fusionada en Inalmex), Vertex Hotel DF, S.A.P.I. de C.V., Ruwoja (actualmente fusionada con IHRF500 México, S. de R.L. de C.V., la cual está fusionada en Inalmex) y la Emisora, como fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar.
- MetLife, como fideicomisario en primer lugar.



- HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como fiduciario.

Fecha de celebración: 15 de mayo de 2013.

Datos de registro: inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México bajo el folio real número 808743, correspondiente al inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons.

Objeto del Fideicomiso MetLife:

- Garantizar a MetLife el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Crédito MetLife (ver la sección “Información financiera – Informe de créditos relevantes” para una descripción completa del Crédito MetLife).
- Las partes del Fideicomiso MetLife acordaron sujetarse a un procedimiento extrajudicial de venta del patrimonio del Fideicomiso MetLife (incluyendo el Hotel Four Seasons) en caso de incumplimiento del Crédito MetLife.

Patrimonio del Fideicomiso MetLife: entre otros, el Hotel Four Seasons, las acciones representativas del capital social de Inalmex, salvo por, aproximadamente un 0.02% de las mismas que son propiedad de la Emisora y de Vertex, derechos de cobro de algunos contratos celebrados en relación con el Hotel Four Seasons y los flujos de caja libres del Hotel Four Seasons, una vez pagados los gastos operativos del hotel y las contraprestaciones que por administración tiene derecho a recibir Four Seasons, en el entendido que Inalmex tendrá el derecho a recibir cualquier remanente siempre y cuando no se actualice y continúe un evento de incumplimiento bajo el Crédito MetLife.

Derecho de reversión: la transmisión de los bienes fideicomitidos al patrimonio del Fideicomiso MetLife 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 MetLife en los términos pactados en el mismo Fideicomiso MetLife.

Duración: el Fideicomiso MetLife 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 a satisfacción de MetLife.

Principales modificaciones realizadas al Fideicomiso MetLife: el Fideicomiso MetLife ha sido modificado en tres ocasiones para hacer constar transformaciones y fusiones de sus fideicomitentes, sin que se hayan modificado otras disposiciones materiales. En virtud de la última modificación realizada al Fideicomiso MetLife, se aportaron al patrimonio del mismo los flujos de caja libres del Hotel Four Seasons, una vez pagados los gastos operativos del hotel y las contraprestaciones que por administración tiene derecho a recibir Four Seasons, en el entendido que Inalmex tendrá el derecho a recibir cualquier remanente siempre y cuando no se actualice y continúe un evento de incumplimiento bajo el Crédito MetLife.



Anexo 7. 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

Mariano Escobedo 573
Col. Pincón del Bosque
11580 México, D.F.

Tel. (55) 5263-6129
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

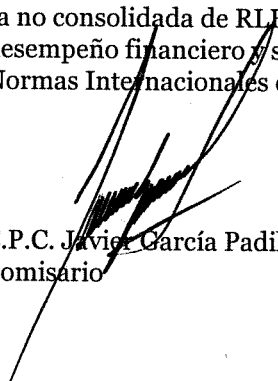
En mi opinión, los estados financieros no consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera no consolidada de RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V. al 31 de diciembre de 2015, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó 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