



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

**REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE
CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS
PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2015.**

Dirección: Paseo de la Reforma 412, Piso 21, Colonia Juárez, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 06600, Ciudad de México.

Características de los títulos en circulación: Oferta pública restringida primaria nacional de suscripción y pago de 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.

Fecha de publicación del aviso de oferta pública: 3 de noviembre de 2015.

Fecha de la oferta pública: 3 de noviembre de 2015.

Fecha de cierre del libro: 4 de noviembre de 2015.

Fecha de registro en la Bolsa Mexicana de Valores: 5 de noviembre de 2015.

Fecha de publicación del aviso de colocación: 5 de noviembre de 2015.

Fecha de liquidación en la Bolsa Mexicana de Valores: 6 de noviembre de 2015.

Clave de pizarra: "RLH"

Inscrita en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios:

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES 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 REPORTE ANUAL, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

Este Reporte Anual se encontrará a disposición del público en general y podrá ser consultado en la página de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx, en la de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.cnbv.gob.mx, así como en el portal de la Emisora: www.rlhproperties.com.mx

México, D.F., a 20 de abril de 2016.

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	3
Glosario de términos y definiciones	3
Resumen ejecutivo	8
Factores de riesgo.....	27
Otros valores	48
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro	49
Destino de los fondos	49
Documentos de carácter público	49
 2. LA EMISORA	 50
Historia y desarrollo de la Emisora	50
Descripción del negocio	53
Actividad Principal.....	54
Canales de distribución	58
Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	59
Principales clientes.....	64
Legislación aplicable y situación tributaria.....	64
Recursos humanos.....	65
Desempeño ambiental	67
Información de la industria hotelera y turística.....	67
Estructura corporativa	82
Descripción de los principales activos	83
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	92
Acciones representativas del capital social	92
Dividendos	93
Reestructuraciones societarias.....	94
Programa de adopción al régimen de sociedad anónima bursátil	94
 3. INFORMACIÓN FINANCIERA	 105
Información financiera seleccionada.....	105
Descripción del Crédito MetLife.....	112
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera	113
Resultados de operación.....	116
Situación financiera, liquidez y recursos de capital	113
Control interno - Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	122
 4. ADMINISTRACIÓN	 123
Auditores externos	123
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	123
Estructura Organizacional, administradores y accionistas	123
Estatutos sociales y otros convenios	138
 5. MERCADO ACCIONARIO	 151
Estructura accionaria	151
Comportamiento de la acción en el mercado de valores	151
Formador de mercado.....	152
 6. PERSONAS RESPONSABLES	 151
 7. ANEXOS	 156
Anexo 1. Estados Financieros	156
Anexo 2. Opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias para el ejercicio 2015.....	157

1. INFORMACIÓN GENERAL

Glosario de términos y definiciones

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en este Reporte Anual 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, 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”	la firma de 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.
“CKDs”	certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo.
“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”, “Sociedad”, “Emisora”, “RLH Properties” o “RLH”	RLH Properties, S.A.P.I.B. de C.V.
“Constitución”	la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
“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.
“Contrato Residencial”	el contrato de promesa de opción sujeto a condiciones suspensivas de fecha 19

Término	Definición
	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 hasta 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. Los recursos obtenidos del Crédito MetLife fueron destinados por Inalmex al pago de parte del precio por la adquisición del Hotel Four Seasons.
“DATATUR”	el sistema nacional de SECTUR de la información estadística del sector turístico de México.
“Dólares” o “EUAS”	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 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 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 Unidos”	los Estados Unidos de América.
“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.
“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.

Término	Definición
“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 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.
“HVS”	empresa consultora en la industria de grandes hoteles.
“Inalmex”	Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V., subsidiaria de la Emisora y propietaria del inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons.
“Indeval”	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INEGI”	el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“Información Financiera Proforma”	el estado consolidado de situación financiera proforma de la Emisora al 31 de diciembre de 2015, incluyendo las notas al mismo.
“IPC”	Índice de Precios y Cotizaciones de la BMV.
“IVA”	Impuesto al Valor Agregado.
“JLL”	Jones Lang Lasalle.
“Kerzner”	Kerzner International con quien se celebraron los Contratos Kerzner.
“LGSM”	la Ley General de Sociedades Mercantiles.
“LMV”	la Ley del Mercado de Valores.
“Majahua Villas”	Majahua Villas, S. de R.L. de C.V., subsidiaria directa de RLH encargada del desarrollo y comercialización del componente residencial del Proyecto OOM y a la que se espera que se acaben transfiriendo los derechos del Contrato

Término	Definición
	Residencial.
“Majahua Resorts”	Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V., subsidiaria directa de RLH a encargarse de la operación del Hotel OOM.
“México”	los Estados Unidos Mexicanos.
“MetLife”	Metropolitan Life Insurance Company.
“Monex”	Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.
“NAV”	reporte 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 y propietaria original del Terreno OOM.
“Net Operating Income” o “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 de RLH no considera gastos corporativos, depreciación y amortizaciones ni gastos e ingresos extraordinarios.
“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).
“Oferta Pública”	la oferta pública primaria nacional de las Acciones.
“Oferta Pública Inicial” u “OPI”	la oferta pública 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.
“OCC”	ocupación de cuartos hoteleros.
“OOM”	el proyecto “One&Only Mandarin”, a ser desarrollado dentro de un terreno de aproximadamente 34 hectáreas, parte del proyecto turístico de 265 hectáreas llamado “Mandarina” ubicado en el Estado de Nayarit.
“Pesos” o “Ps.” o “\$”	moneda de curso legal en México.
“PIB”	producto interno bruto.
“Precio de Colocación de la OPI”	\$15.15 por Acción.

Término	Definición
“Prospecto”	el prospecto de colocación de la OPI.
“Reporte Anual”	el reporte anual por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2015.
“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.
“TACC”	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, propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y través del Fideicomiso 1058.
“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

Este resumen no pretende contener toda la información que pueda ser relevante para tomar decisiones de inversión sobre los valores que aquí se mencionan. Por lo tanto, el público inversionista deberá leer todo el Reporte Anual, incluyendo la información financiera y las notas relativas, antes de tomar una decisión de inversión. El resumen siguiente se encuentra elaborado conforme, y está sujeto, a la información detallada y a los estados financieros contenidos en este Reporte Anual. Se recomienda prestar especial atención a la sección de "Factores de Riesgo" de este Reporte Anual, para determinar la conveniencia de efectuar una inversión en los valores emitidos por la Emisora.

Estructura Corporativa

RLH Properties

RLH Properties es una sociedad controladora cuyas subsidiarias se dedican a la adquisición y desarrollo de activos hoteleros de ciudad y playa dentro del segmento hoteles alto. Uno de sus principales objetivos es buscar el crecimiento mediante adquisiciones y desarrollo de nuevos hoteles. Actualmente la Sociedad es propietaria del 66.67% del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, a través de su subsidiaria Inalmex. A la fecha del presente Reporte Anual, el activo operativo de la Sociedad es el Hotel Four Seasons.

Asimismo, la Sociedad pretende desarrollar un hotel del segmento alto bajo la marca "One & Only" en el Terreno OOM de aproximadamente 34 hectáreas, ubicado en la Riviera Nayarit.

Actur

Actur es el principal accionista de la Sociedad con una participación de 57.9%.

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 el Equipo de Gestión.

Actur cuenta con las siguientes áreas de negocio:

- El desarrollo de proyectos inmobiliarios turísticos integralmente planeados en la costa del Pacífico mexicano que incluyen el proyecto "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.
- La adquisición y desarrollo de hoteles del segmento alto a través de la Sociedad.

Aportación del terreno para el hotel One & Only Mandarina

La Sociedad celebró el Contrato OOM en virtud del cual RLH tiene el derecho de adquirir el terreno de aproximadamente 34 hectáreas en donde se pretende desarrollar el hotel One & Only Mandarina. El valor de dicha aportación se estableció en Ps\$ 249.0 millones, considerando un descuento de Ps\$ 98.6 millones ó de 28.4% sobre el valor de avalúo preparado por Jones Lang Lasalle de Ps. \$347.6 millones (EUA\$20.2 millones a tipo de cambio peso/dólar de 17.2075, según información de Bloomberg a 31 de diciembre de 2015).

Hotel Four Seasons

Actualmente el Hotel Four Seasons está aportado al patrimonio del Fideicomiso MetLife como garantía del Crédito MetLife. El Hotel Four Seasons está dentro de la categoría de "lujo" y fue adquirido de manera conjunta con Vertex en 2013.

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 de hoteles alto, ubicados en los principales centros urbanos y en los principales destinos turísticos de México, Caribe y Latinoamérica, ya sea en zonas 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 con una ubicación AAA y que son operados por marcas reconocidas mundialmente. La Sociedad cuenta con un modelo de negocio flexible pues busca la inversión en activos hoteleros operados por distintas marcas hoteleras de prestigio internacional, sin estar obligada a hacerlo con alguna persona en particular.

El modelo de negocio de la Sociedad considera una administración activa que implica la supervisión continua y detallada de la operación de los hoteles que sean parte de su portafolio, con 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 Sociedad y sus accionistas. El plan de negocio de la Sociedad contempla:

- i) la adquisición de activos hoteleros que no tienen una utilización óptima de los recursos y/o que tengan potencial de desarrollo de negocio adicional;
- ii) la adquisición de activos hoteleros con posibilidad de ampliar su inventario hotelero;
- iii) la adquisición de activos hoteleros que tengan necesidad de ser renovados en el corto plazo; y
- iv) la adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirlos a hoteles.

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

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

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

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

- Seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado en los hoteles.
- Desarrollo del segmento residencial bajo la marca de los hoteles operados.

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

- Identifica los terrenos que sean atractivos para el desarrollo de hoteles en el segmento alto. Tal como se describe más adelante, RLH cuenta con el respaldo de su accionista Actur y cuenta con un derecho de preferencia para adquirir terrenos hoteleros desarrollados por Actur. Asimismo, se espera que los criterios de inversión para las últimas fases de desarrollo de Actur y RLH estén alineados. 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 Sociedad.
- Selecciona y acuerda los términos con el operador de marca de hotel de prestigio internacional acorde a las características de la demanda actual y potencial para alcanzar el éxito del hotel.
- Adquiere el terreno una vez que se encuentre en la última fase de desarrollo.
- Se involucra activamente en el diseño, construcción y desarrollo del hotel en conjunto con el operador.
- Gestiona los contratos con los operadores con los incentivos y características adecuadas que permitan enfocarse en la rentabilidad del hotel.

Activos de la Emisora

Descripción general del Hotel Four Seasons

Inalmex es fideicomisario en segundo lugar en el Fideicomiso MetLife que 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” 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 centros 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 se encuentra en proceso de renovación e Il Becco, mismo que abrió después de la adquisición de Inalmex por parte de RLH), un bar (Fifty Mils), y un café-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 (que se estima abrirá en mayo del 2016), 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 estuvo en etapa final de implementación por parte de la Emisora al cierre del 2015, contempló una inversión total de alrededor de EUA\$16.5 millones en remodelaciones y mejoras al Hotel Four Seasons. En 2015, se logró llevar a cabo la renovación de las siguientes áreas en tiempo y presupuesto: i) una renovación completa del lobby; ii) una renovación de las 160 habitaciones (estando en curso la renovación de las restantes 80 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). El diseño de la renovación fue liderado por los reconocidos despachos de arquitectos de interiores Gilles & Bossier y MBDS.

A finales de febrero de 2016, se concluyó con la renovación de todas las habitaciones del hotel. A la fecha de publicación de este reporte anual, queda pendiente culminar la renovación del restaurante del Hotel Four Seasons, el cual se espera abra en mayo de 2016 bajo el nombre de "Zanaya", siendo éste el último elemento de la renovación integral pendiente del Hotel Four Seasons.

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 Sociedad al momento de su adquisición. A pesar de los inconvenientes causados por los trabajos de remodelación y la construcción de un rascacielos adyacente al hotel iniciada desde el 2013 y terminada en el 2015, la administración logró aumentar el ADR de EUA\$280 en 2013 a EUA\$305 en 2014 y EUA\$342 en 2015 y el margen de UAFIDA Recurrente se mantuvo casi lineal de 29.2% a 28.6% y 28.4%, respectivamente.

A continuación se presentan los principales datos operativos y financieros, así como la evolución de la UAFIDA Recurrente de RLH, considerando su activo operativo, el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México (Ver la sección "Información Financiera"):

RLH Properties - Resumen Financiero

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

Concepto	2015	2014	2013 ²
Datos Operativos			
Habitaciones disponibles	200.0 ¹	240.0	240.0
Ocupación (%)	59.4%	60.2%	62.1%
ADR (EUA\$)	\$341.90	\$304.80	\$280.30
RevPAR (EUA\$)	\$203.09	\$183.49	\$173.97
Ingresos			
Renta de habitaciones	\$235.8	\$213.7	\$194.6
Alimentos y bebidas	\$120.0	\$137.4	\$136.4
Otros	\$27.0	\$25.3	\$20.2
Ingresos Totales	\$382.8	\$376.4	\$351.2
% de crecimiento	1.7%	7.2%	
Contribución Hotelera Total³	\$123.9	\$119.0	\$116.5
Margen (%)	32.4%	31.6%	33.2%
Ingreso Neto de Operación / NOI⁴	\$112.8	\$107.7	\$104.6
Margen (%)	29.5%	28.6%	29.8%
UAFIDA Recurrente⁵	\$108.8	\$107.7	\$104.6
Margen (%)	28.4%	28.6%	29.8%
Total de Activos	\$2,164.8	\$1,650.8	\$1,565.6
% de crecimiento	31.1%	5.4%	
Total de Pasivos	\$1,568.4	\$1,355.9	\$1,240.1
% de crecimiento	15.7%	9.3%	
Total de Capital Contable	\$596.4	\$294.8	\$325.5
% de crecimiento	102.3%	(9.4%)	
Deuda Bancaria Neta	\$528.4	\$678.8	\$607.1
% de crecimiento	(22.2%)	11.8%	
Intereses y costos financieros	\$54.7	\$33.1	\$28.9
% de crecimiento	65.6%	14.5%	
Razones Financieras			
Deuda Bancaria Total / UAFIDA Recurrente	9.8x	7.5x	6.6x
Deuda Bancaria Neta / UAFIDA Recurrente	4.9x	6.3x	5.8x
UAFIDA Recurrente / Interes y costos financieros	2.0x	3.3x	3.6x

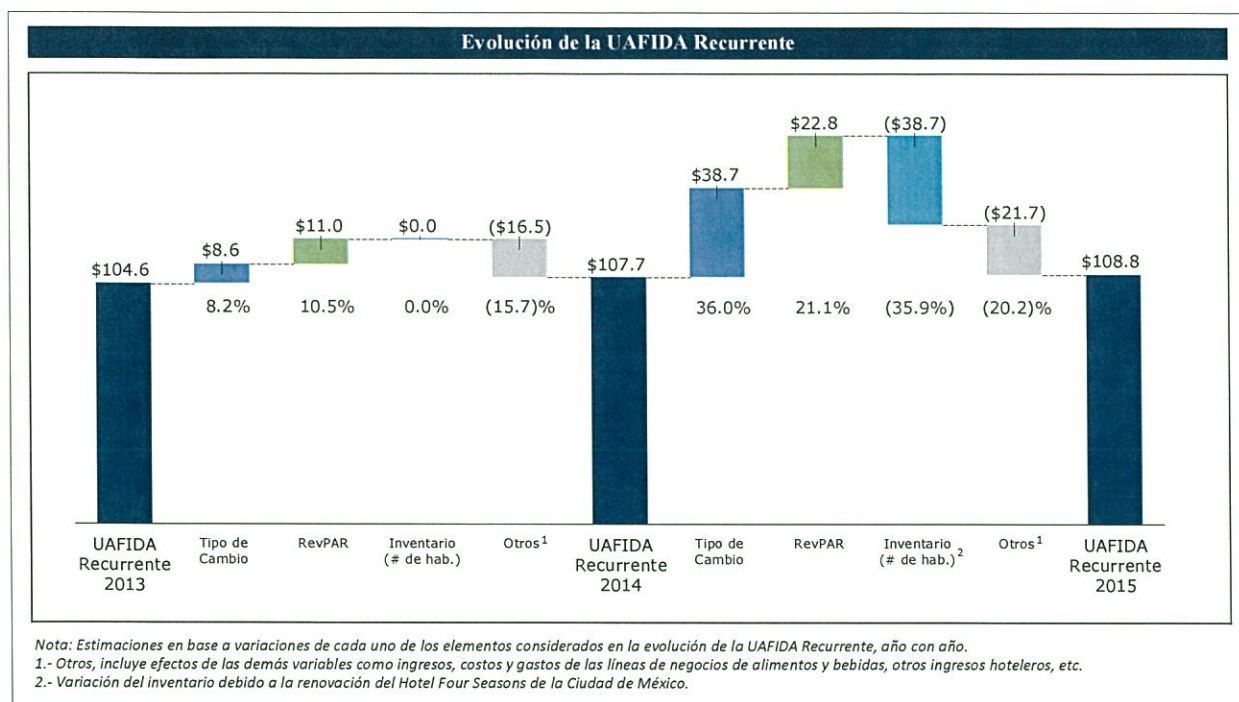
1.- Inventario estimado de habitaciones disponibles a raíz de la renovación (aprox. 200 de 240)

2.- Cifras ajustadas no auditadas que asumen que tanto la constitución de la Sociedad como la adquisición de Inalmex se realizaron el

3.- Calculado como la diferencia entre Ingresos Totales y Costos y Gastos Totales

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

5.- Calculado como Net Operating Income menos Gastos Corporativos de RLH Properties



Financiamiento de la adquisición del Hotel Four Seasons

RLH adquirió el Hotel Four Seasons junto con Vertex en 2013. Para la adquisición del Hotel Four Seasons Inalmex contrató el Crédito MetLife conforme al cual Inalmex constituyó el Fideicomiso MetLife como mecanismo de garantía. Entre otros bienes y derechos, se aportaron al patrimonio del Fideicomiso MetLife (i) la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex, y (ii) el inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons.

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 la operación del Hotel Four Seasons.

Vertex

Vertex tiene una participación como accionista preferente en Inalmex. Vertex es propietario de acciones 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 y hasta el 15 de mayo de 2018. En ejercicio de dicha opción, el precio de compra será el que otorgue a Vertex una rentabilidad anual de 16% basada en su inversión inicial de EUA\$14'638,476, incluyendo dividendos y aportaciones adicionales que se hayan hecho durante el periodo de su inversión. Si la Emisora no ejerce la opción de compra antes del 15 de mayo de 2018, Vertex tendrá el derecho de poner a la venta el Hotel Four Seasons, sin embargo, en ese caso, Vertex tendría limitada su rentabilidad en este escenario 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 y en todo caso la Emisora tendría el derecho de igualar la mejor oferta o bien ofrecer a Vertex su máximo precio equivalente al 18% de TIR anual sobre su inversión. Ver la sección "La Emisora – Principales inversiones" para una descripción detallada del derecho de venta de Vertex sobre el Hotel Four Seasons.

Four Seasons como operador

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. Los contratos firmados el 14 de marzo de 1994 estarán vigentes hasta el 31 de diciembre de 2032. Four Seasons podrá renovar los contratos por tres plazos adicionales de 20 años cada uno hasta el 31 de diciembre de 2092. La estructura de contraprestaciones de los contratos contempla el cobro de un porcentaje sobre los ingresos y otro tanto sobre los resultados de la operación del Hotel Four Seasons. Los contratos otorgan una exclusividad territorial a Inalmex en la Ciudad de México de la marca Four Seasons a excepción de la zona de Santa Fe.

Descripción del proyecto de desarrollo del Hotel O&OM

El proyecto de desarrollo del Hotel O&OM considera la construcción de un hotel del segmento alto de alrededor de 125 habitaciones (con la posibilidad de construir hasta 135 habitaciones) sobre el Terreno OOM de aproximadamente 34 hectáreas ubicadas frente al mar y un componente residencial bajo la marca One & Only con potencial para desarrollo de 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 a los huéspedes. La elevación del terreno en donde se desarrollaría el hotel proveería 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, Estado Unidos. 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 One & Only Mandarin y el avance de diseño con el que se cuenta, al día de hoy el presupuesto preliminar de obra contempla una inversión total en efectivo de alrededor de EUA\$110 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 125 habitaciones (con la posibilidad de construir hasta 135 habitaciones). El monto de inversión en efectivo de alrededor de EUA\$110 millones podría sufrir una variación de 10% (hacia arriba o hacia abajo), dependiendo de las decisiones finales de diseño y de métodos constructivos, entre otras variantes.

El Terreno OOM, de aproximadamente 34 hectáreas, donde se desarrollará el Hotel O&OM se encuentra ubicado dentro del plan maestro de Mandarin propiedad del fiduciario del Fideicomiso 1058 y sujeto a un contrato de compraventa con RLH. El proyecto Mandarin 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 a, aproximadamente, 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Dentro del plan maestro de Mandarin se tiene contemplado desarrollar un proyecto de baja densidad con al menos un hotel adicional y diferentes productos residenciales que incluyen residencias, departamentos y lotes. Adicionalmente se tiene contempladas diferentes amenidades que incluyen clubes de playa y un centro ecuestre, entre otros.

El plan maestro de Mandarin cuenta ya con una “Manifestación de Impacto Ambiental” para la construcción de 1,271 llaves y 600 unidades residenciales, sin embargo, se espera que Mandarin 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 Mandarin. Se espera que el diseño armonice con los alrededores.

Recientemente, se ha observado un fuerte crecimiento del mercado de hoteles del segmento alto de playa, con una demanda creciente mostrando poca sensibilidad a los altos precios de este segmento.

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%
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 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 para tener cifras comparables, ya que Los Cabos fue golpeado por el huracán Odile en el segundo semestre del 2014 y sus impactos duraron hasta el primer semestre del 2015.

Para poder comparar el reciente desempeño del conjunto competitivo, 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 desarrollo "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, 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.

De igual forma, con fecha 19 de octubre de 2015 la Emisora celebró el Contrato de Promesa sujeto a ciertas condiciones para la celebración de un Contrato de Opción para la Comercialización y Desarrollo de Unidades Privativas Inmobiliarias 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 hasta 25 unidades residenciales, 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,. 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.

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”. 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.

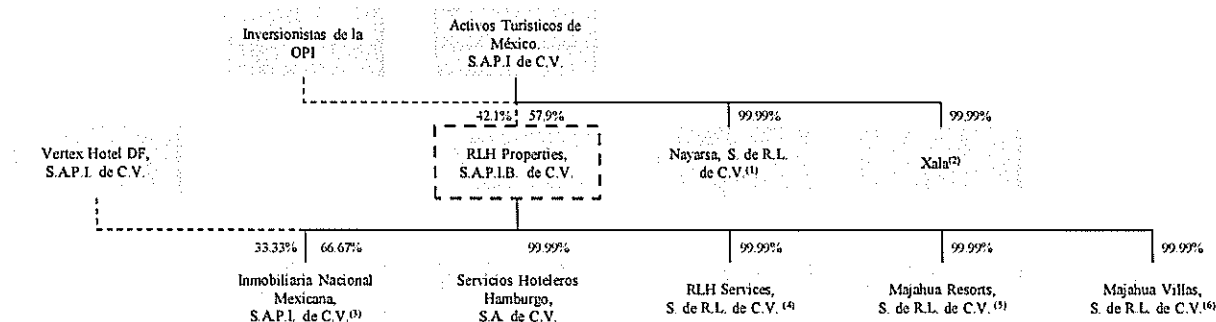
Para el ejercicio del derecho de preferencia y en el caso de que Actur decida no desarrollar por sí mismo alguno de los lotes hoteleros en los proyectos “Xala” y “Mandarina”, Actur deberá ofrecerle primero a la Emisora la posibilidad de adquirir los lotes hoteleros y hoteles ya desarrollados ubicados 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”. Únicamente los derechos de RLH bajo el contrato antes descrito dejarán de ser válidos si Actur tiene una participación menor al 10% en el capital social de RLH.

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 corporativa de la Emisora a la fecha de publicación de este Reporte Anual:



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

(2) Ducha 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 Mor 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) Sociedad constituida el 11 de febrero de 2016

(5) Sociedad constituida el 18 de febrero de 2016

(6) Sociedad por constituirse para encargarse del componente residencial del Terrano OOM

Accionista principal de la Emisora

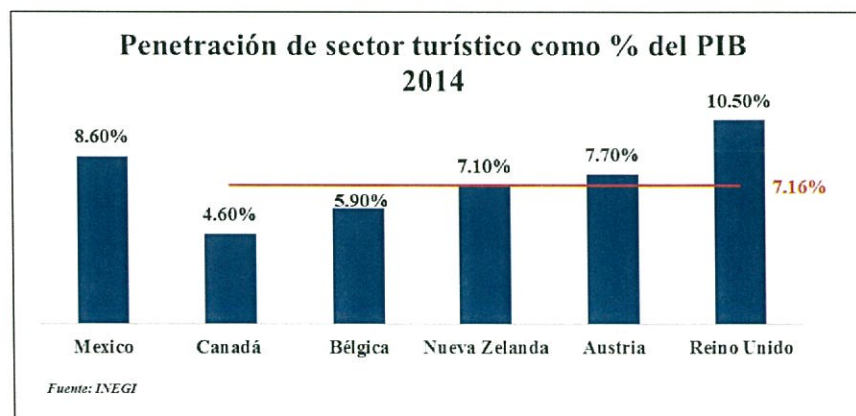
A la fecha, el accionista principal de la Emisora es Actur. Actur es una plataforma de inversión institucional creada en el año 2007 que se dedica al desarrollo y a la adquisición de activos inmobiliarios enfocados al turismo en México con activos con un valor de aproximadamente EUAS\$420 millones. Los 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.

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

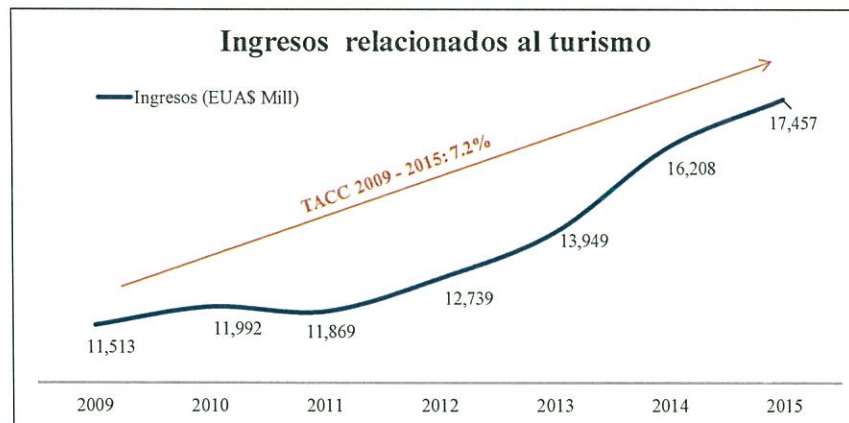
El mercado hotelero y turístico en México es de gran importancia para la economía nacional y ha mostrado una evolución favorable en los últimos años. En el 2014, el turismo representó el 8.64% del PIB y fue la tercera actividad económica que más ingresos generó durante este mismo año (según datos del INEGI y Banco de México). Si se compara al país contra otras 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 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.



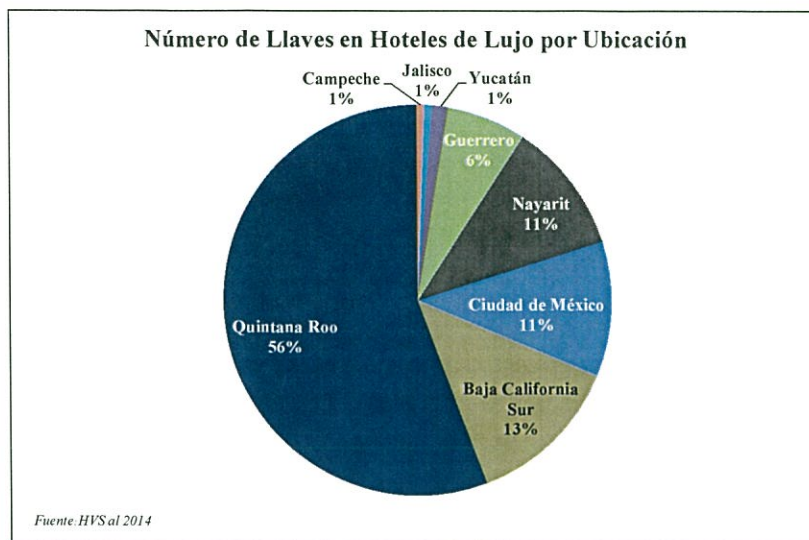
De igual forma, el número de turistas internacionales hacia México superó los 29.3 millones en 2014. En el 2015, la tendencia de crecimiento se mantuvo alcanzando los 32.1 millones, un crecimiento de 9.5% al respecto del año anterior. La tendencia en los últimos 5 años también ha sido favorable, con una TACC 2011-2015 de 8.3%.



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 de hoteles alto 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.



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.

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 necesarios 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.
- *Oportunidades de negocio.*- Actualmente existen atractivas oportunidades de adquisición de propiedades hoteleras en el segmento alto. 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 enfocado, diferenciado y difícil de replicar.*- La principal característica de nuestro modelo de negocio es la capacidad de identificar activos con alto potencial de crecimiento y la flexibilidad que tenemos para poder atraer a los principales operadores de marca de hoteles

del segmento alto mediante contratos de operación que se enfocan principalmente en alinear los incentivos para incrementar la rentabilidad de los hoteles. Creemos que el equipo administrativo y de accionistas tiene un conocimiento profundo y especializado para determinar los operadores adecuados acorde a las características de la demanda actual y potencial de cada uno de los diferentes hoteles. Por otro lado, la administración activa de los hoteles permite crear valor al reposicionarlos de forma conjunta con el operador mediante renovaciones, aprovechamiento óptimo de los espacios, rediseñando los interiores e incluyendo nuevos servicios con el objetivo de capturar el mayor valor posible.

- *Acceso al capital.-* 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 ofertas subsecuentes de acciones y/o con deuda bursátil. La Emisora opera en el segmento hotelero alto 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, existe la oportunidad de adquirir nuevos activos a cambio de acciones de la Emisora listadas en el RNV.
- *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 difíciles de replicar para el desarrollo de hoteles del segmento alto. Asimismo, RLH cuenta con una lista propia de potenciales inversiones en proyectos de desarrollo hotelero 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 Kezner (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 EU\$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. 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. Nuestro equipo de administración cuenta con un amplio número de relaciones profesionales para monitorear propiedades en venta. El hecho que nuestro equipo de administración esté familiarizado con 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 se puede ver en 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 tope respecto al capital de la Emisora y al mismo tiempo están ligadas al rendimiento de sus inversiones, lo que permite tener un mayor control y transparencia. Finalmente, se cuenta con un plan de incentivos de largo plazo relacionado con las utilidades distribuidas de la Emisora y sujeto a un retorno mínimo para los accionistas.

Nuestra Estrategia

Nuestras principales estrategias de negocio son las siguientes:

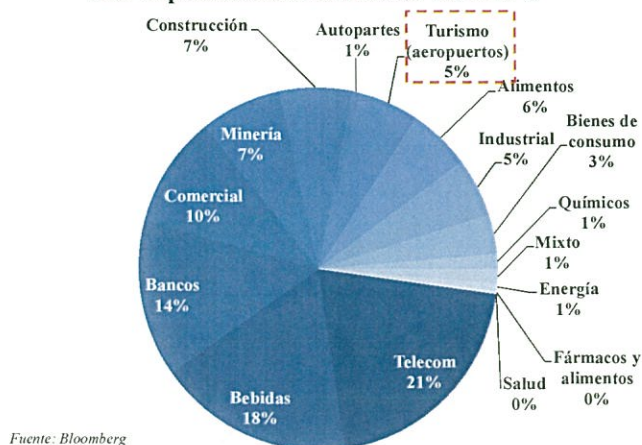
- *Búsqueda selectiva y enfocada de oportunidades de inversión.*- Constantemente buscamos activos privilegiados tales como el Hotel Four Seasons o el Hotel O&OM, tanto en destinos de playa como en ciudades, que se caractericen por tener ubicaciones irremplazables y únicas dentro de los principales mercados 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 invirtamos 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 desempeño 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.
- *Crecimiento orgánico.*- Consideramos que la ocupación y las tarifas actuales en el mercado hotelero en el segmento alto presentan 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 alcanzaron 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, en el cual 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 complementan la estrategia y objetivos de los operadores de marcas que quieren entrar al mercado en este segmento minimizando la inversión de capital y el riesgo de mercado mexicano. De esta manera, RLH es un 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

Aún 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 Reporte Anual, 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 de la participación de las acciones preferentes de Vertex en Inalmex a partir del 15 de mayo de 2017, según se describe a mayor detalle más adelante.

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 y la Información Financiera Proforma incluyendo las notas a los mismos adjuntos a este Reporte Anual y la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera” de este Reporte Anual.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados no son elementos indicativos de nuestros resultados de operación futuros o de nuestra situación financiera futura.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados están expresados en Pesos. Para mayor información sobre la información financiera incluida en el presente Reporte Anual 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:

	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 habitacones	(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
Ingresos Financieros - Intereses ganados	2,030	1,100	431	3,463
Ingresos Financieros - Utilidad cambiaria	17,668	8,961	1,082	10,988
Costos Financieros	(237,995)	(141,874)	(78,106)	(70,654)
Costos Financieros - 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)
Costos Financieros - Pérdida cambiaria	(157,112)	(90,292)	(44,979)	(30,385)
	(218,297)	(131,813)	(76,593)	(56,203)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(150,582)	(73,187)	(44,167)	(21,105)
Impuestos a la utilidad	53,233	11,819	(6,919)	(15,421)
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 como si la adquisición se hubiese llevado a cabo desde el 1 de enero de 2013.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CON INFORMACIÓN PROFORMA NO AUDITADA

	Años terminados el 31 de diciembre de			
	2015			
	Proforma(*)	2015	2014	2013
		(en miles de Ps.)		
Activos				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	535,329	535,329	132,264	85,326
Cuentas por cobrar	42,914	42,914	35,991	23,973
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 circulante	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.

OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA 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.)		
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. Calculamos la UAFIDA Recurrente considerando la utilidad de operación más depreciación, amortización y gastos operativos no recurrentes. 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 o como un sustituto para el análisis de flujos de operación 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; 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 discrecional 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

	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
Depreciación y amortización	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.

(2) La Deuda Neta Ajustada representa nuestra deuda 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. La siguiente tabla muestra una conciliación a las fechas ahí indicadas:

DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA

	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

Factores de riesgo

El público inversionista debe considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación antes de tomar cualquier decisión de inversión. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta la Compañía. Los riesgos e incertidumbres que la Compañía desconoce, así como aquellos que la Compañía considera actualmente como de poca importancia, también podrían afectar sus operaciones y actividades.

La realización de cualesquiera de los riesgos que se describen a continuación podrían tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía.

Los riesgos descritos a continuación pretenden destacar aquellos que son específicos de la Compañía, pero que de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el público inversionista pudiere llegar a enfrentar. Dichos riesgos e incertidumbres adicionales, incluyendo aquellos que en lo general afectan a la industria en la que opera la Compañía, las zonas geográficas en los que tienen presencia o aquellos riesgos que consideran que no son importantes, también pueden llegar a afectar su negocio y el valor de la inversión.

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Reporte Anual, refleja la perspectiva operativa y financiera en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones "cree", "espera", "estima", "considera", "prevé", "planea" y otras expresiones similares, identifican dichas estimaciones. Al evaluar dichas estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Informe. Los Factores de Riesgo describen las circunstancias de carácter no financiero que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las estimaciones a futuro.

Riesgos relacionados con nuestro negocio y la industria

La Emisora está expuesta a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, debido a que su activo operativo 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 Reporte Anual el Hotel Four Seasons es el activo que genera ingresos) y el proyecto Mandarina derivada 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 la Ciudad de México, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento del segmento alto en la Ciudad de México;
- el impacto que la inseguridad en la Ciudad de 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 el Hotel Four Seasons, 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 del Hotel Four Seasons y los ingresos generados por el mismo;
- los aumentos en los costos y gastos de operación del Hotel Four Seasons, 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;
- 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 Reporte Anual, 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 están afectados al patrimonio del Fideicomiso MetLife.

El Hotel Four Seasons están afectados al patrimonio del Fideicomiso MetLife para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de Inalmex derivadas del 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 activo operativo. Lo anterior tendría como resultado una afectación negativa y significativa en la situación financiera de la Emisora.

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

Actualmente Vertex mantiene una participación como accionista preferente en Inalmex, la empresa propietaria del Hotel Four Seasons. En virtud de los acuerdos celebrados con Vertex, la Emisora tiene la opción, mas no la obligación, de comprar la totalidad de la participación de Vertex en Inalmex a partir del 15 de mayo de 2017 y

hasta el 15 de mayo de 2018. Si la Emisora no ejerce la opción de compra antes del 15 de mayo de 2018, Vertex tendrá el derecho de poner a la venta el Hotel Four Seasons. En caso que la Compañía no pudiera ejercer la opción de compra y Vertex decidiera vender el Hotel Four Seasons esto podría tener como resultado una afectación negativa en la situación financiera de la Emisora aunque la Emisora tiene el derecho de igualar la mejor oferta por el Hotel. Ver la sección “La Emisora – Principales inversiones” para una descripción detallada del derecho de venta de Vertex del Hotel Four Seasons.

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 al segmento de 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 de turismo del segmento alto 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 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 afectados de manera negativa, lo que podría afectar de manera 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. 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 de 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.

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.

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 Reporte Anual, el activo que genera ingresos es el Hotel Four Seasons).

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 periodos futuros podría ser distinto del reportado en el pasado. En caso de que aumente dicho gasto, la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Emisora podrían verse afectados.

Impuestos diferidos.

La Emisora está sujeta al pago de impuestos. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de calcular impuestos diferidos es necesario realizar proyecciones fiscales para determinar si se causa 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 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 y en el Hotel Four Seasons. 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.

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.

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 del Hotel Four Seasons, 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 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. 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 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. 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 OO&M 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 nosotros como nuestras subsidiarias y afiliadas, hemos celebrado una serie de contratos de prestación de servicios en virtud de los cuales prestamos 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.

Es probable que continuemos celebrando operaciones con nuestras afiliadas. Si bien la CNBV no ha objetado nuestra determinación con respecto a que los términos de dichas operaciones son “sustancialmente en condiciones de mercado” en el pasado, no podemos asegurar que la CNBV estará de acuerdo con cualesquiera determinaciones futuras. Adicionalmente, pudiesen presentarse conflictos de interés entre nosotros y cualquiera de nuestras subsidiarias o afiliadas en el futuro, que pudieran o no resolverse en nuestro favor. 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 promotora de inversión”.

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 promotora de inversión”, 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.

La pérdida de uno o más de nuestros funcionarios clave, incluyendo nuestro Director General, podría tener un efecto adverso y significativo en nuestras operaciones.

Nuestro éxito continuo se debe en gran medida a los esfuerzos de nuestros principales funcionarios. Ellos 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.

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 podría no ser 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 Reporte Anual, 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 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 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. No podemos asegurar que RLH pueda 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, 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.

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 puede 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;
- 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; y
- la capacidad para obtener un nivel aceptable de tarifas y ocupación, una vez completados los proyectos.

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.

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 tanto, según datos de Bloomberg la depreciación del Peso frente al 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 convenios similares celebrados entre México, Estados Unidos, la Unión Europea y China, que han tenido como resultado un incremento en la actividad económica de estas regiones. 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 que tendrán esta reforma y 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 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 precio de mercado de nuestras Acciones podría variar significativamente y los inversionistas podrían perder parte o toda su inversión.

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

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

- patrones económicos generales en las economías o mercados financieros de México o el extranjero, incluyendo aquellos que sean resultado de guerras, actos terroristas o respuestas a dichos sucesos; y
- condiciones políticas o sucesos en México y Estados Unidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

El pago de dividendos y el monto de 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 nuevos proyectos o para otros propósitos corporativos en general. Cualquiera de dichas emisiones o ventas podría resultar en la dilución de su participación accionaria o la percepción de cualquiera de dichas emisiones o ventas podría tener un impacto negativo en el precio de mercado de nuestras Acciones.

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

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

Si decidimos emitir valores adicionales en el futuro con un nivel de prelación superior al de nuestras acciones o de cualquier otra manera incurrimos en deuda, es posible que dichos valores adicionales o deuda estén regidos por un prospecto u otro instrumento que contenga cláusulas que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de nuestras acciones. Asimismo, cualesquiera valores convertibles o negociables que emitamos en el futuro pudieran tener derechos, preferencias o privilegios, incluyendo aquellos en relación con las distribuciones, más favorables que aquellas de nuestras acciones, lo que pudiera tener como resultado una dilución de los tenedores de nuestras acciones. Debido a que la decisión de emitir

valores mediante una oferta futura o de cualquier otra forma incurrir en deuda dependerá de las condiciones de mercado y de otros factores ajenos a nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, tiempo o naturaleza de nuestras ofertas futuras o financiamientos, los cuales podrán reducir el valor de mercado de nuestras acciones.

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

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

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

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

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

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

Otros valores

Las acciones representativas del capital social de la Emisora se encuentran inscritas en el RNV y listadas en la BMV.

Debido a que nuestras acciones se encuentran listadas en la BMV y registradas en el RNV, estamos obligados a proporcionar a la CNBV y a la BMV Estados Financieros semestrales y Estados Financieros anuales dictaminados, así como diversos reportes periódicos. Los principales reportes que tenemos que entregar son los siguientes:

- un reporte anual preparado de conformidad con la Circular Única de Emisoras, a más tardar el 30 de abril de cada año;
- informes semestrales, i) primer semestre: dentro de los 20 días hábiles posteriores a la conclusión del mes de junio; y, ii) segundo semestre: dentro de los 40 días hábiles siguientes al 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 Reporte Anual, 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.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro

Durante el 2015, no se dieron cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

Destino de los fondos

De los \$451,000,000.00 de recursos obtenidos por la Emisora como resultado de la Oferta Pública se han usado \$17,259,192.00 para cubrir gastos de la Oferta. El remanente de fondos será usado para propósitos corporativos generales; y (ii) el desarrollo del hotel One & Only Mandarin en términos del Contrato OOM. Si no se consuma la adquisición/aportación de los terrenos del hotel One & Only Mandarin conforme a lo establecido en el Contrato OOM, el total de los recursos netos de la Oferta Pública serán destinados a inversiones potenciales relacionadas con el Hotel, o podrán ser destinados, total o parcialmente, a una o más inversiones.

Con fecha 23 de noviembre de 2015 y 7 de diciembre de 2015, la administración de la Sociedad adquirió dólares americanos estadounidenses por un importe de US\$8,000,000.00 y US\$5,500,000.00, respectivamente, equivalentes a Ps\$132,440,000.00 (tasa de cambio peso a dólar de \$16.5550) y Ps\$91,393,500.00 (tasa de cambio peso a dólar de \$16.6170).

Documentos de carácter público

Este Reporte Anual 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.com.mx.

Copias de este Reporte Anual se encuentran a disposición de los inversionistas en Relación con Inversionistas de RLH Properties, en la dirección mencionada anteriormente, atención: Diego Laresgoiti Matute, teléfono: +52 55 14500800, correo electrónico: dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx. La versión electrónica del presente Reporte Anual podrá ser consultada en cualquiera de las siguientes páginas de internet: www.cnbv.gob.mx, www.bmv.com.mx y www.rlhproperties.com.mx.

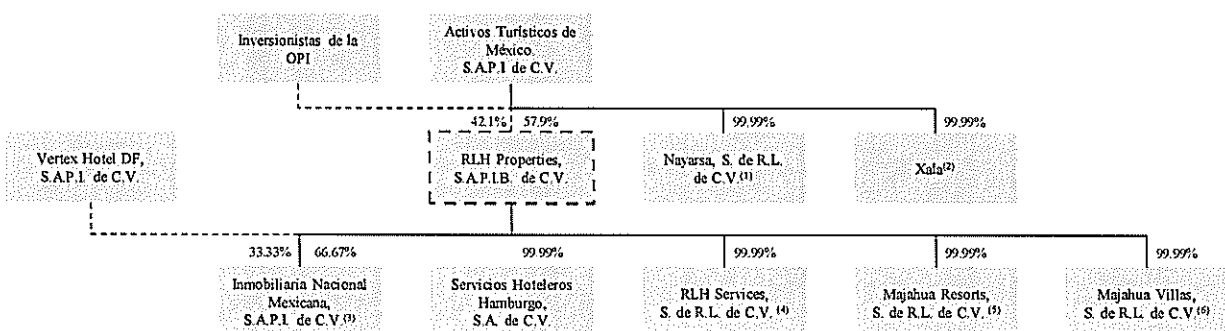
2. LA EMISORA

Historia y desarrollo de la Emisora

RLH Properties, S.A.P.I.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-I 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

A continuación se muestra la estructura corporativa simplificada de la Emisora, sus principales accionistas y subsidiarias:



(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) Ducha de alrededor de 1,268 hectáreas en Cosolegre, Jalisco a través de las siguientes compañías: Paralanda S. de R.L. de C.V., Cholaegre S. de R.L. de C.V. y Chala Mar S. de R.L. de C.V.

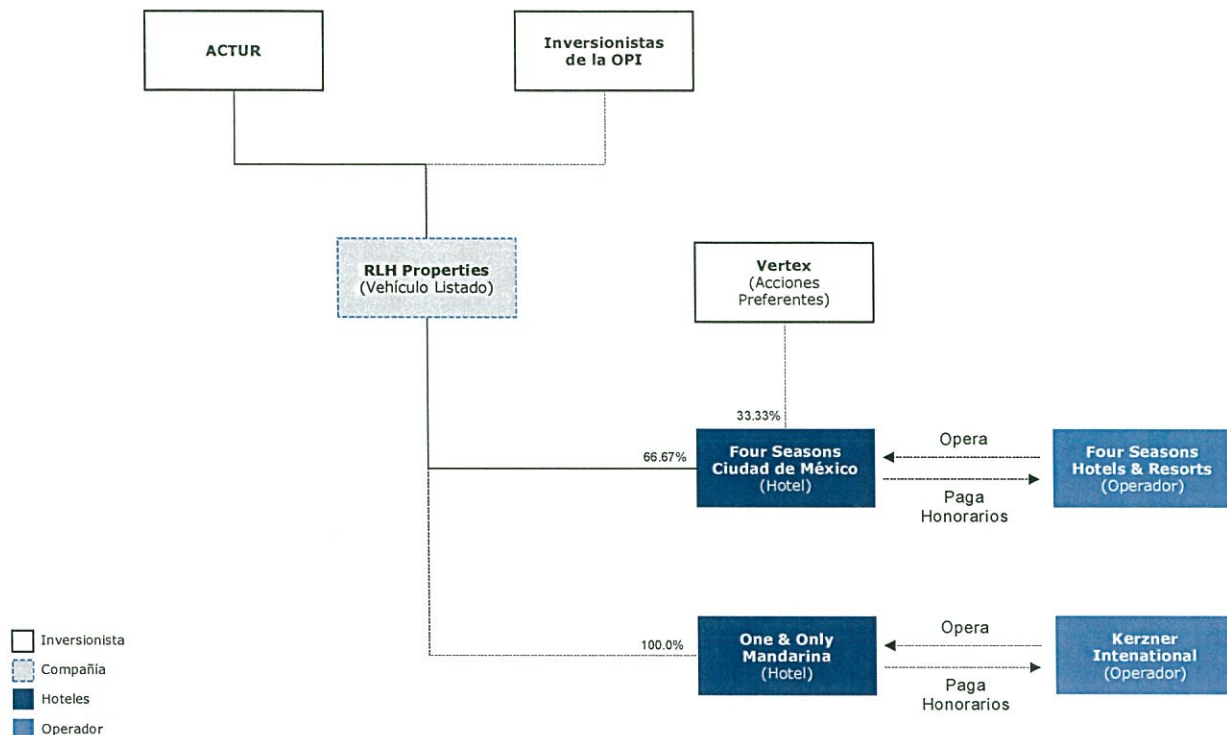
(3) Las acciones de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V., así como el inmueble del Four Seasons, se encuentran reportados a un fideicomiso de garantía con HSBC.

(4) Sociedad constituida el 11 de febrero de 2016

(5) Sociedad constituida el 18 de febrero de 2016

(6) Sociedad por constituirse para encargarse del componente residencial del Terreno OOM

Asimismo, a continuación se muestra una descripción de la relación entre los accionistas de la Emisora, Vertex y los operadores del Hotel y del proyecto “One & Only Mandarin”:



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 – Actividad Principal” de este Reporte Anual.

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 Reporte Anual, 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 y 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 mencionados 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 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. Si la Emisora no ejerce la opción de compra, Vertex tendrá el derecho de poner a la venta el Hotel Four Seasons a partir del 15 de mayo de 2018.

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

Una vez concluido el periodo de ofrecimiento a terceros, Vertex le informará a RLH si recibió una mejor oferta de algún tercero. En caso de recibir una mejor oferta de terceros, RLH tendrá el derecho para, dentro de un plazo de 5 días hábiles, igualarla o a presentar una propuesta que sea equivalente a una tasa interna de retorno para Vertex del 18% (para el periodo entre el 15 de mayo de 2013 y la fecha en la que Vertex reciba el pago correspondiente). En caso que la primera oferta de RLH o la oferta subsecuente de RLH (i) sea igualmente favorable que la oferta del tercero, o (ii) represente una tasa interna de retorno para Vertex del 18% (para el periodo entre el 15 de mayo de 2013 y la fecha en la que Vertex reciba el pago correspondiente), RLH tendrá la obligación de adquirir la participación de Vertex en el Hotel Four Seasons y Vertex estará obligado a vender su participación en el Hotel Four Seasons a RLH.

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 Reporte Anual, el activo en operación de la Emisora es el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México. Este es un hotel del segmento alto 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, bar, gimnasio, spa, alberca exterior, jacuzzi exterior, centro de convenciones, centro de negocios y café-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, en virtud del cual RLH tiene el derecho de adquirir 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.

Asimismo, con fecha 19 de octubre de 2015, la Emisora celebró el Contrato de Promesa sujeto a ciertas condiciones para la celebración de un Contrato de Opción para la Comercialización y Desarrollo de Unidades Privativas Inmobiliarias 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 hasta 25 unidades residenciales, propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y a través del Fideicomiso 1058, a ser creadas dentro del mismo desarrollo “Mandarina”.

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”. 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”. Únicamente los derechos de RLH bajo el contrato de exclusividad dejarán de ser válidos si Actur tiene una participación menor al 10% en el capital social de RLH.

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 de hoteles de segmento alto ubicados en los principales centros urbanos y en los principales destinos turísticos de México, Caribe y Latinoamérica en zonas 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 de hoteles alto se refiere a aquellos con una ubicación 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 de hoteles en el segmento 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.
- Asegurarse que el operador de los hoteles mantenga los más altos estándares acordados con el equipo directivo con la finalidad de dar empuje y un enfoque estratégico en su gestión.
- Colaborar con el equipo directivo de los hoteles para la gestión del mismo con el objetivo de obtener ahorros en costos fijos y variables de operación.
- Implementación de nuevas líneas de negocio para los hoteles (por ejemplo pastelería, tiendas de ropa y otros artículos, servicios de spa, y servicios de banquetes fuera los hoteles, entre otros).
- Mejoramiento en el uso de los espacios de los hoteles mediante la introducción de restaurantes y otras amenidades acorde al segmento y a las necesidades de los clientes, generalmente arrendados a un tercero.
- Seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado a los hoteles.
- Desarrollo del segmento residencial bajo la marca de los hoteles operados.

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.

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 del segmento alto 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 del segmento alto. 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.

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 una firma de gestión de inversiones y asesoría que actualmente asesora dos fondos en diferentes industrias: turismo/bienes raíces y energía renovable. Fue fundada en 2010 por Allen Sangines-Krause y los hermanos Juan Cristóbal y Jerónimo Bremer Villaseñor. A la fecha del presente Reporte Anual, 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 (+EUAS\$300 millones en inversión), desarrollo y renovación de hoteles (+EUAS\$1,600 millones), estructuración financiera, así como gestión de activos.

Criterios de inversión

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

- Hoteles operados por marcas hoteleras de prestigio internacional bajo régimen de administración o arrendamiento.
- Hoteles ubicados en las principales ciudades y los principales destinos turísticos de los países de Latinoamérica con un enfoque inicial en 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 del Consejo de Administración de la Emisora.

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

- Ubicaciones en las principales ciudades y los principales destinos turísticos de los países de Latinoamérica con un enfoque inicial en 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 del Consejo de Administración de la Emisora.
- 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 a, aproximadamente, 30 meses de empezar 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 4 ya que es la que presenta 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, etc.) 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 desarrollo (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. Esta fase generalmente contempla un periodo de 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 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 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 inversión de recursos líquidos

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 One & Only Mandarin, 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.

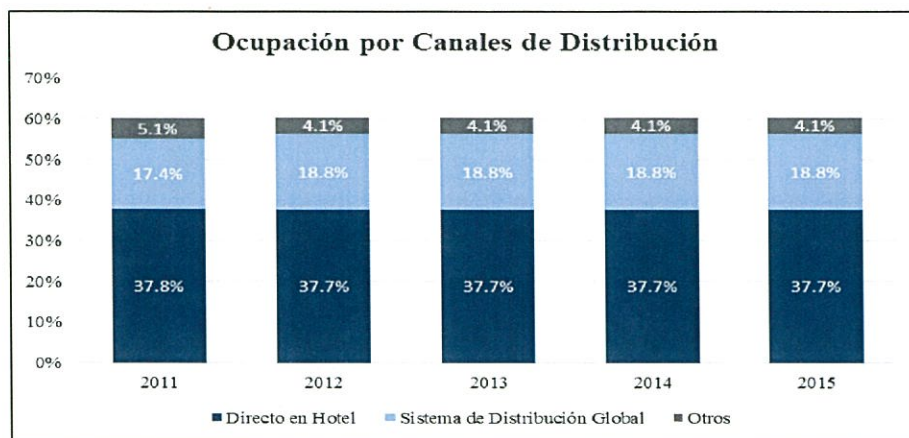
Los principales canales de distribución de las cadenas hoteleras internacionales son los siguientes:

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

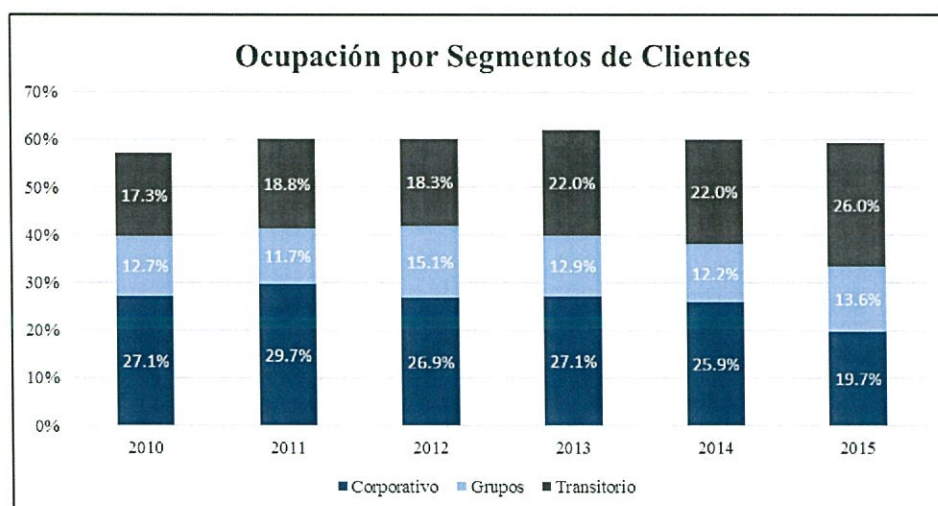
Las cadenas hoteleras cuentan con los siguientes segmentos de clientes que se generan a través de los distintos canales:

- *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.*- El estándar de la industria para obtener descuentos de grupo es el tener que reservar un mínimo de 10 habitaciones de hotel para una misma noche.

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 licenciataria) celebró un contrato con Four Seasons Hotels and Resorts B.V. (como licenciante) 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 Reporte Anual. Four Seasons Hotels Limited y sus sociedades relacionadas no han preparado la información contenida en el presente Reporte Anual 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 Reporte Anual.

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. 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	Termino de Contrato	Extenciones	Monto Mensual (sin IVA)
De la A a la Z Consultoria y Promoción Artística SA de CV (L SOSA)	8 Espacios en el Jardín		01-ago-13	01-ago-16		Pendiente
De la A a la Z Consultoria y Promoción Artística SA de CV (L SOSA)	Renta Local y 4 vitrinas	04-jul-14	05-jul-14	05-jul-17	La vigencia puede ser renovada por un período adicional de 3 años	\$3,615.75 usd
México Stellalampo, S.A. de C.V.	Renta 1 vitrina Chica	08-feb-15	01-abr-15	01-abr-16	Prorrogable mediante aviso y nuevo contrato	\$300.00usd
Christophe Dove Paris	Renta 1 vitrina Grande	01-ene-16	01-ene-16	30-dic-16	Prorrogable mediante	\$600.00usd
SOLHIDRA SA de CV	Gentlemen's Tonic	16-feb-15	01-abr-15	31-mar-20	Nuevo Contrato	Año 1: \$50,000.00mxn, Año 2: \$55,000.00mxn, Año 3: \$60,000.00mxn, Año 4 y 5: incrementa en base a inflación
EMOR SA de CV	Local y vitrinas TANE	06-oct-14	01-ene-15	01-ene-20	Podrá ser renovado por otro periodo de 3 a 5 años, mediante acuerdo escrito celebrado entre las partes	\$5,500.00usd
Fiester SA de CV	Local Tienda	10-ago-15	10-ago-15	10-ago-20	Podrá ser renovado por otro periodo de 5 años, mediante acuerdo escrito celebrado entre las partes	\$80,000.00mxp
EMOR SA de CV	Renta 1 vitrina Grande	16-dic-15	16-dic-15	16-dic-18	Prorrogable mediante aviso y nuevo contrato	\$850.00usd
AT&T Digital S de RL de CV	Renta espacio para antena	08-nov-15	08-jun-15	07-jun-20	No hay	\$25,396.80 mxn
Pegaso PCS, S.A. de C.V.	Renta espacio para antena	Renovación en firma	15-abr-12	01-abr-15	Por confirmar	\$23,498.81mxp + \$3,086.82 mxp mltto
MATC Digital S de RL de CV	Renta espacio para antena	05-nov-15	24-jun-14	23-jun-17	Podrá ser renovado por otro periodo de 5 años, mediante acuerdo escrito celebrado entre las partes	\$78,556.19 mxn
Operadora Cremona SA de CV	Renta de Local Grupo Becco	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	\$15,107.40 usd

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, mediante el cual RLH tiene el derecho de adquirir 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. El valor al cual se enajenará el terreno será equivalente a Ps.\$249.0 millones, comparado con Ps.\$347.6 millones (EUA\$20.2 millones a tipo de cambio peso/dólar de 17.2075, según información de Bloomberg a 31 de diciembre de 2015) del valor del terreno, según valoración realizada por JLL en abril 2015.

De igual forma, con fecha 19 de octubre de 2015 la Emisora celebró el Contrato de Promesa sujeto a ciertas condiciones para la celebración de un Contrato de Opción para la Comercialización y Desarrollo de Unidades Privativas Inmobiliarias 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”. 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”. Únicamente los derechos de RLH bajo el contrato antes descrito dejarán de ser válidos si Actur tiene una participación menor al 10% en el capital social de RLH.

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.

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

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

Contratos de gestión hotelera

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

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

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

6. Manejo de cuentas bancarias: si bien todas las cuentas bancarias del hotel suelen estar a nombre del propietario del hotel, el operador suele contar con facultades para manejar las cuentas, logrando así la gestión de los cobros y pagos del hotel y revirtiendo de forma periódica al propietario el exceso de fondos que se van generando de la operación tras haber descontado el pago relativo a la remuneración del operador así como los fondos a provisionar en términos de reserva de gastos de capital.
7. Derechos de terminación a favor del propietario: los derechos de terminación anticipada del propietario suelen ser bastante limitados y suelen poder ejercerse en caso de bajo rendimiento del hotel el cual se determina comparando los niveles de ocupación y tarifa del hotel con sus competidores, así como si el hotel lograr cumplir o no con las metas que se fijan en los presupuestos anuales que aprueba el propietario.
8. Derechos de terminación a favor del operador: los derechos de terminación anticipada del operador típicamente se pueden ejercer cuando el propietario no cumple con sus obligaciones, las cuales consisten esencialmente en asegurar que el hotel cumpla con los estándares de la marca.

Contratos de asistencia técnica

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

Principales clientes

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

Legislación aplicable y situación tributaria

La Emisora se encuentra sujeta a una amplia variedad de leyes y reglamentos a nivel federal, estatal y local, incluyendo disposiciones aplicables en materia de protección a los consumidores, impuestos, regulación ambiental, licencias y permisos relacionados con el uso de suelo y construcción, licencias de funcionamiento y propiedad. Consideramos que la Emisora, sus subsidiarias 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 Reporte Anual 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 encontraría 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.

Al 31 de diciembre del 2015, SHH contaba con 370 empleados 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 Reporte Anual, 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.

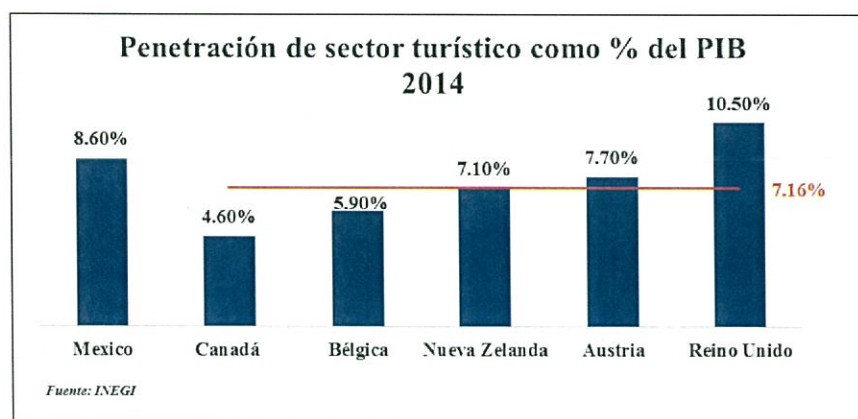
En agosto del 2014 el equipo de ingeniería del Hotel Four Seasons lanzó un "Plan de sustentabilidad" cuyo objetivo principal es el ahorro de energía y consumo de agua.

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

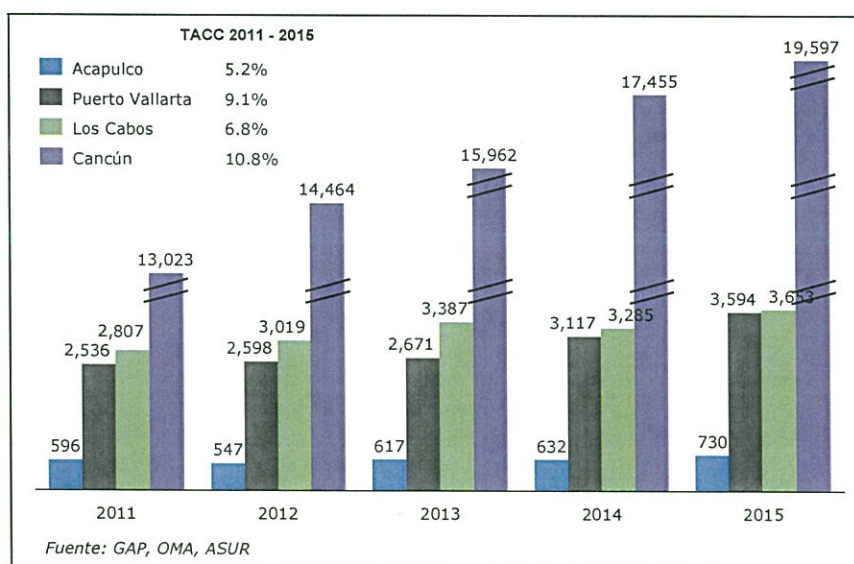
El mercado hotelero y turístico en México es de gran importancia para la economía nacional y ha mostrado una evolución favorable en los últimos años. En el 2014, el turismo representó el 8.64% del PIB y fue la tercera actividad económica que más ingresos generó durante este mismo año (según datos del INEGI y Banco de México). Si se compara al país contra otras 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 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.



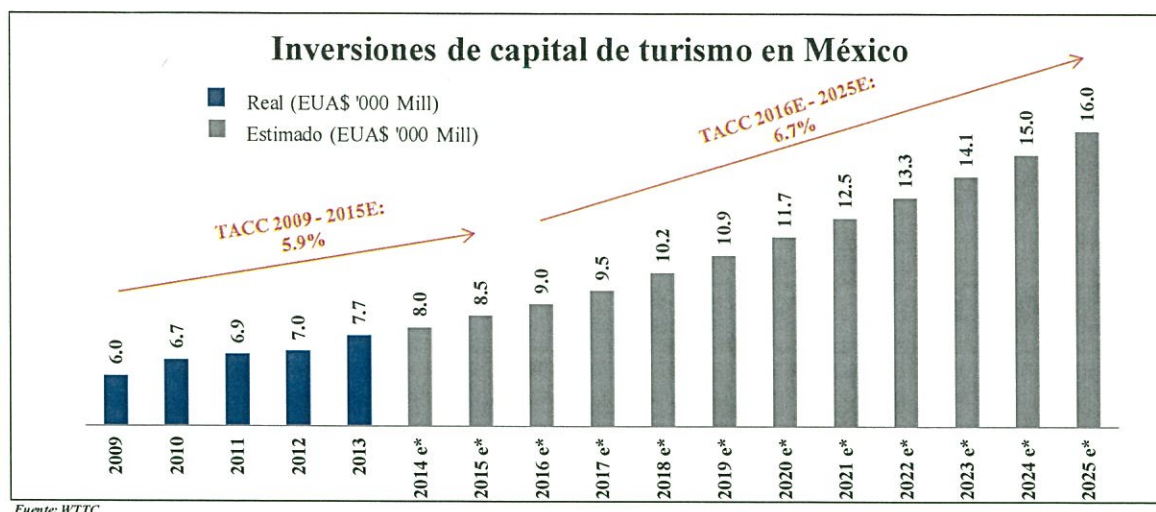
El número de turistas internacionales hacia México superó los 29.3 millones en 2014. En el 2015, la tendencia de crecimiento se mantuvo alcanzando los 32.1 millones, un crecimiento de 9.5% al respecto del año anterior.



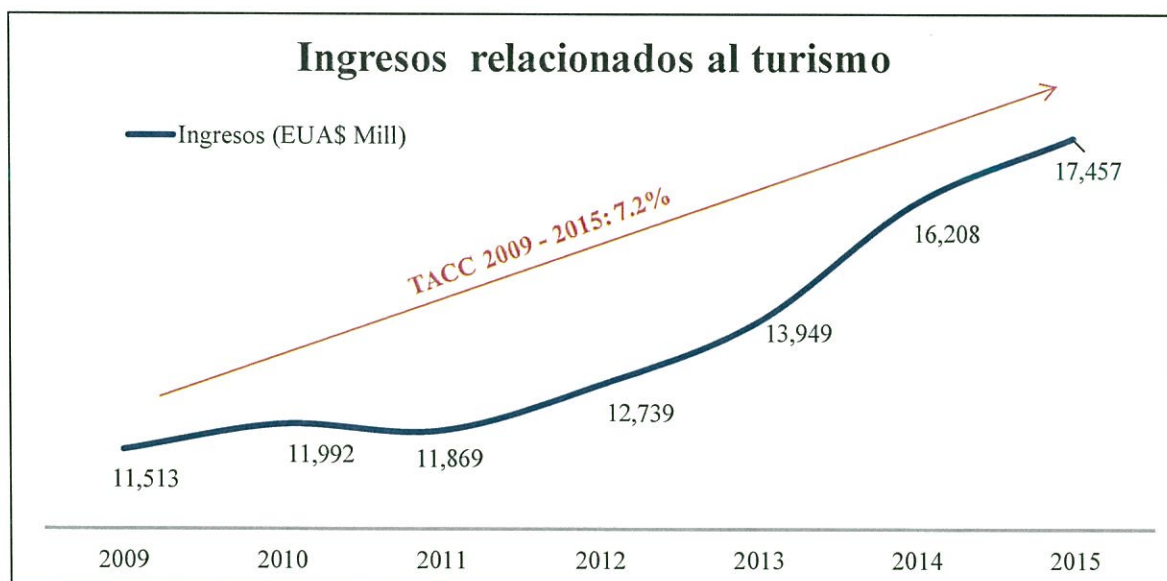
Asimismo, la llegada de pasajeros totales a aeropuertos de los principales destinos turísticos de playa creció a una TACC de 9.8% en el periodo 2011 a 2015, lo que se ha traducido en mayor demanda por hospedaje y servicios. Se resalta la TACC de 9.1% en el Aeropuerto de Puerto Vallarta, siendo la segunda 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 tasa anual de crecimiento compuesto ("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 EUA\$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 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.



En el 2014, la balanza turística presentó un saldo positivo de EUA\$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 EUA\$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

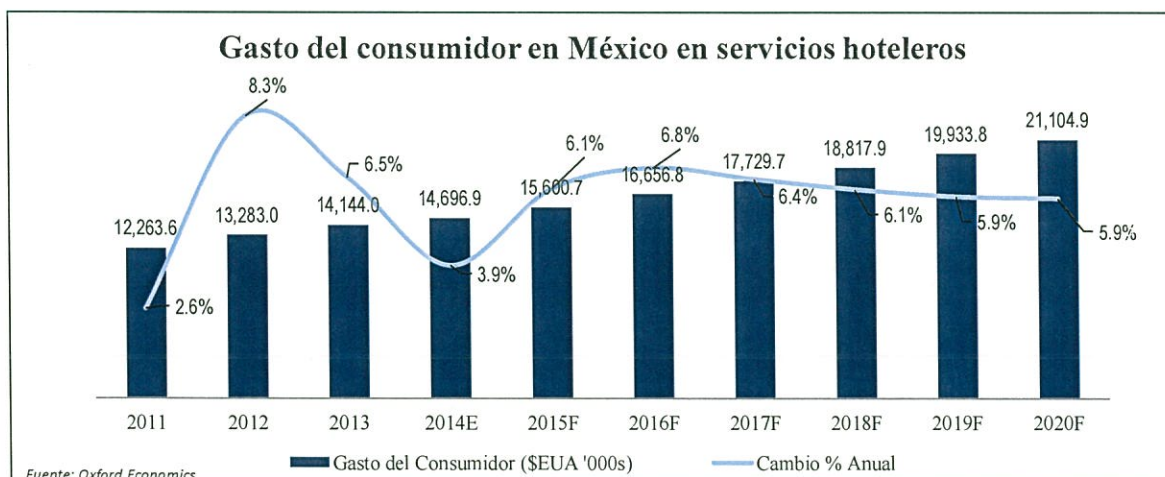
Resultados publicados en Barómetro OMT, junio 2015.

*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”.

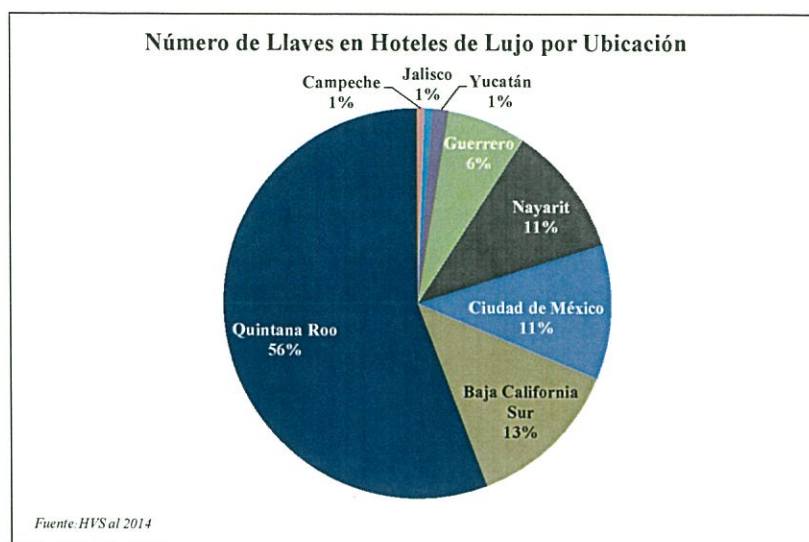
Desempeño reciente del mercado hotelero en México

El gasto del consumidor en servicios hoteleros en México crecerá a una TACC del 6.2% en el periodo 2011-2020. Esto implica que la oferta hotelera deberá adaptarse a los cambios en gastos del consumidos 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 de hoteles alto 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.

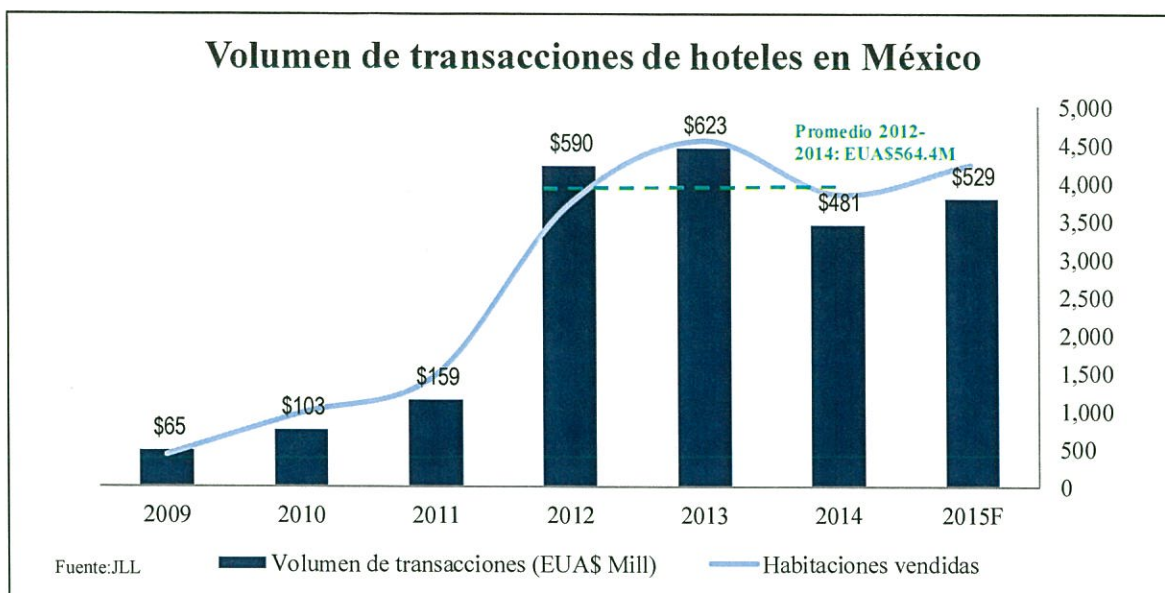


Al año 2015, casi el 60% del total de inventario en México fue de hoteles independientes (no operados por alguna marca específica, nacional o internacional). Sin embargo, el porcentaje de hoteles con marca ha aumentado considerablemente en los últimos años. De hecho, aproximadamente la mitad del inventario 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.

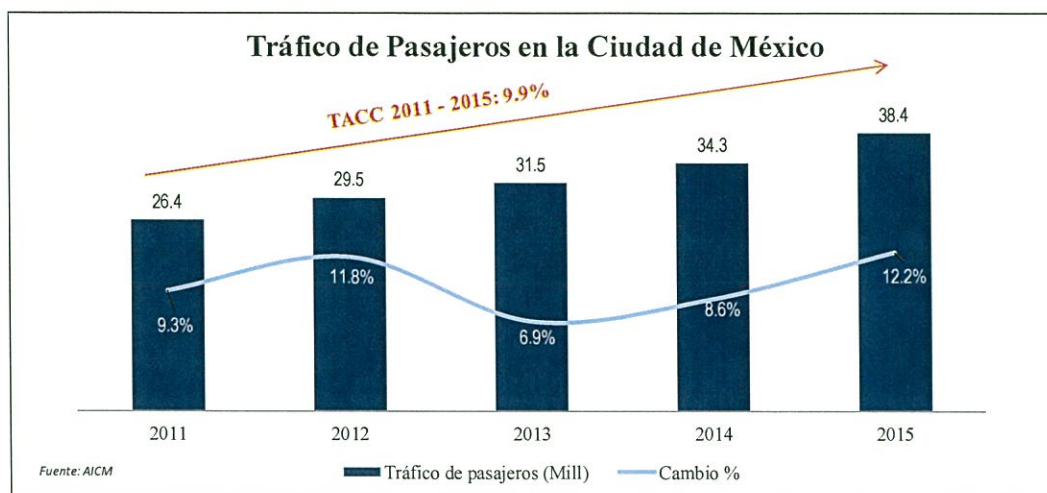
- *Ubicación.* Por su proximidad a EUA y Canadá, México se ha establecido como uno de los principales destinos turísticos para estos países. Además, el país se ha beneficiado del cambio demográfico que han experimentado dichos países, aunado a un crecimiento sostenido de su economía durante los últimos 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.
- *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 de hoteles alto, 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:* En 2015, se firmó el acuerdo bilateral entre México y Estados Unidos de América, el cual permite a una cantidad ilimitada de aerolíneas de ambos países operar al menos 30 rutas existentes. Con anterioridad al acuerdo, un máximo de 3 aerolíneas de cada país podían operar todas las rutas entre ambos países, por lo que se espera que esto 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, 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 Dulce</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 Milleime</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>Solea</u> : Carnes y Mariscos	<u>Yashimi</u> : Cocina Japonesa, Barra de sushi 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>Balmora</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 para 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, tenis 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 que varios hoteles del segmento alto se han renovado recientemente como, por ejemplo, los hoteles JW Marriot, 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 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

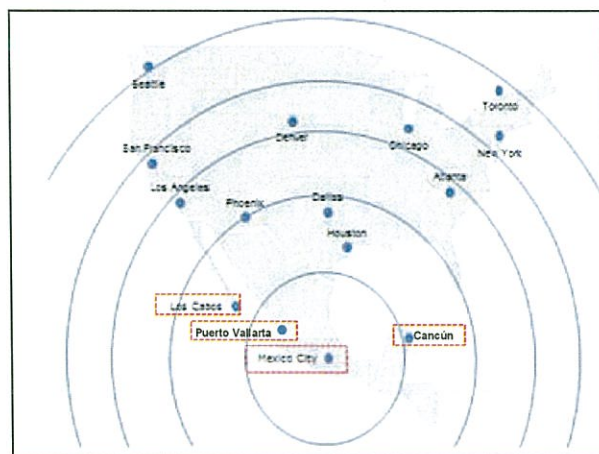
En los próximos años se espera la posible entrada de 2 nuevos competidores, los cuales incrementarían la oferta hotelera del conjunto competitivo ampliado en un 18.9%, considerando el número total de habitaciones (2,344 de la oferta competitiva inicial más 443 de la nueva), y competirían con el Hotel 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.



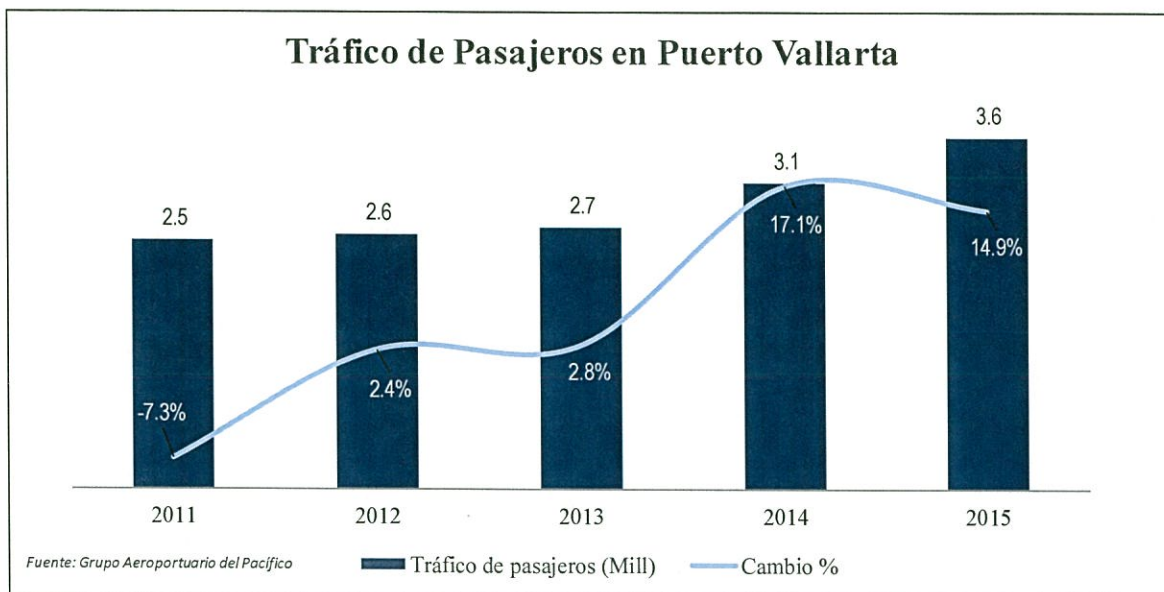
Nota: Cada línea representa una hora de vuelo.

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 Huanacastle

Algunas de las atracciones más conocidas de la Riviera Nayarit son el avistamiento de ballenas, el Parque nacional de las Islas Marieta, 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, G.A.P., 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 demostrado 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 Paraiso Resort	Hotel Capella - Pedregal	Four Seasons Punta Mita	St. Regis Punta Mita
Cuartos:	174	174	71	105	173	120
Año de Apertura:	En desarrollo	1956	1997	2009	1999	2009
Dueño:	Actur	50% Kiermer & 50% Intimar	Ty Warner (HNWI)	Díaz Rivera & Hotel Ventures Int.	Cascade Investment LLC	LaSalle Inv. Mgmt. 55%, Starwood 40% & Minor 5% 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:	Majestas Beach Club, Restaurante The Point y Restaurante Farm to Table	Restaurante Sourd, Restaurante Suviche, Restaurante Agua, Brezco, 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 molinos al aire libre, Canchas de tenis, campo de Golf, tienda de regalos, cava de vinos, excursiones al desierto, pesca, Yates, programa para niños Rosewood, 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 e 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 15 nuevas villas frente al mar 4 de una sola habitación, 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 familiar.	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 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

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

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 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.

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 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.

El conjunto competitivo secundario del Hotel O&O Mandarin 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	135	1/2018
Rosewood Little Dix Bay Resort	Virgen Gorda, Islas Virgenes 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. Martin, Antillanas Francesas	88	1/1974
Sandy Lane Resort	St. James, Barbados, Indias Occidentales	113	3/2001
Total		751	

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 competirían con el Hotel O&OM.

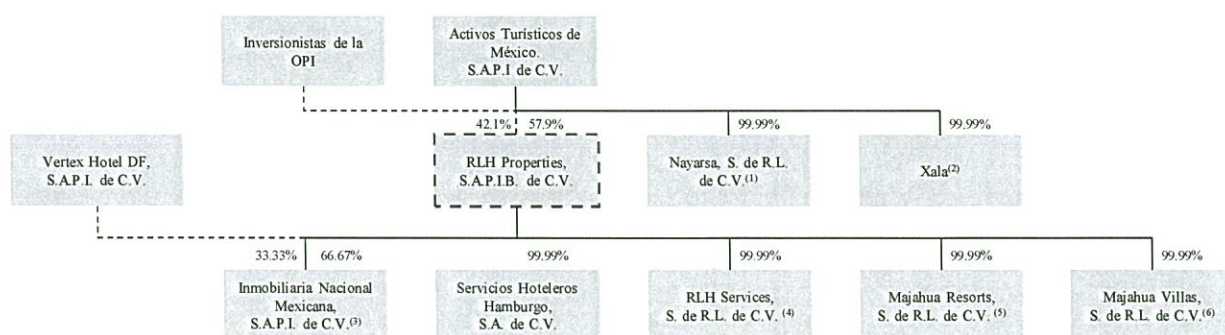
Nueva Oferta Competitiva						
Nombre del Proyecto	Ciudad	País	Habitaciones	Fase del Proyecto	Marca	Fecha de Apertura
Rosewood Baha Mar	Nassau	Bahamas	200	En construcción	Rosewood	T4'2015
JW Marriott Los Cabos	Los Cabos	México	300	En construcción	JW Marriott	T4'2015
Andaz Mayakoba	Riviera Maya	México	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 Bahía 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 competirían 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 la Emisora, sus principales accionistas y subsidiarias:



(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) Dueña 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.

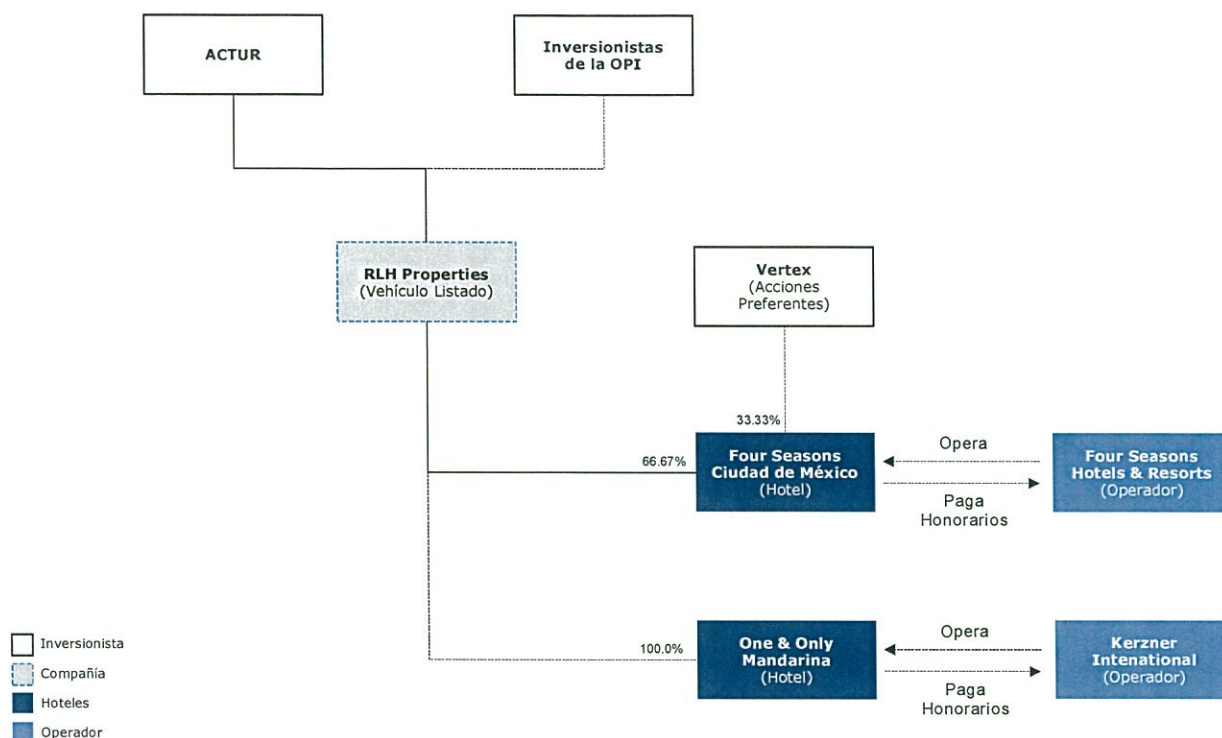
(3) Las acciones de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V., así como el inmueble del Four Seasons, se encuentran aportados a un fideicomiso de garantía con HSBC.

(4) Sociedad constituida el 11 de febrero de 2016

(5) Sociedad constituida el 18 de febrero de 2016

(6) Sociedad por constituirse para encargarse del componente residencial del Terreno OOM

Asimismo, a continuación se muestra una descripción de la relación entre los accionistas de la Emisora, Vertex y los operadores del Hotel y del proyecto “One & Only Mandarin”:



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

Descripción de los principales activos

Descripción del Hotel Four Seasons

El Hotel Four Seasons de la Ciudad de México 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 más importantes de la ciudad. El hotel también se encuentra cerca de varios puntos de interés, atracciones turísticas y centros comerciales.

La construcción del Hotel Four Seasons concluyó en 1994. Actualmente cuenta con 8 niveles en los cuales hay 240 habitaciones, incluyendo 40 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, mezcladas con arte contemporáneo de sus murales y 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 en los siguientes centros de consumo:

- Zanaya (antes Reforma 500): restaurante casual de 3 tiempos que ofrece un menú internacional y que reabrirá en mayo 2016 bajo un concepto de cocina mexicana enfocado en pescados y mariscos.

- Il Becco: restaurante italiano que se agregó recientemente al Hotel Four Seasons.
- Fifty Mills: bar/restaurante con servicio de buffet para desayuno y servicio de comida y cena ligera.
- Pan Dulce: café/panadería que ofrece variedad de cafés y reposterías.

Adicionalmente el hotel cuenta con un área de alberca privada al aire libre, 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 tamaños de habitaciones de las más espaciaosas de la Ciudad de México. Asimismo, la totalidad de sus habitaciones fueron renovadas hasta febrero de 2016.

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.



HOTELES DEL CONJUNTO COMPETITIVO:

- 1 W Hotel
- 2 JW Marriot Hotel
- 3 Intercontinental Presidente
- 4 Hotel Nikko México
- 5 St. Regis

SITIOS DE INTERÉS Y CENTRO FINANCIERO:

- 1 Museo de Arte Moderno
- 2 Castillo de Chapultepec
- 3 Museo Rufino Tamayo
- 4 Museo Nacional de Antropología
- 5 Centro Cultural de Arte Contemporáneo
- 6 Torre Mayor

- 7 Torre BBVA Bancomer
- 8 Bolsa Mexicana de Valores

COMPRAS:

- 9 Mercado Insurgentes
- 10 Pasaje Polanco
- 11 Plaza Galerías
- 12 Masaryk Boutiques
- 13 Reforma 222



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. Durante el 2015, se logró renovar varias áreas del hotel sin dejar de operar y cumpliendo con el presupuesto y el calendario de obra establecido. Para el diseño de interiores de la mayoría de la renovación se contrató al despacho francés llamado "Gilles&Boissier" por su experiencia en el diseño de hoteles, restaurantes, casas, entre otros productos inmobiliarios. Para el diseño del restaurante Zanaya (antes Reforma 500) se contrató a la firma inglesa de diseño de interiores llamada "MBDS", liderada por Martin Brudniski.

El presupuesto total de EUA\$16.5 millones de la renovación fue fondeado de la siguiente manera:

- EUA\$12.0 millones del Crédito MetLife:
 - 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.
- EUA\$2.0 millones de inversión a cuenta de los diferentes arrendatarios.

El alcance de la renovación contempló prácticamente la totalidad de las áreas del Hotel Four Seasons con las cuales 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: 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 tendrán una renovación menor. A 31 de diciembre 2015 quedaban 80 habitaciones por renovar del total de 240. A finales de febrero de 2016, se ha concluido en su totalidad con la renovación de las habitaciones.
- Espacios de eventos y reuniones: se terminó una renovación total en cuanto a mobiliario, accesorios y equipo y la paleta de colores. Los espacios de eventos del segundo piso ya fueron terminados.
- Renovación de centros de consumo de alimentos y bebidas:
 - Restaurante Zanaya (antes Reforma 500): este restaurante es el único trabajo de renovación pendiente a la fecha de publicación de este reporte. El diseño del restaurante está a cargo de la firma inglesa de diseño de interiores “MBDS”. También se considera el cambio del concepto del restaurante y se lo relanzará bajo el nombre “Zanaya”, reabriéndolo en mayo 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.

Tesis de inversión en el Hotel Four Seasons

A continuación se incluyen las principales cifras operativas 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

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, situándose en EUA\$341.9 lo que representó un crecimiento de 12.2% respecto al 2014. Este crecimiento fue impulsado por la nueva estrategia de ventas del Hotel Four Seasons que va de conformidad con la renovación. Este incremento representó un gran logro

ya que se dio mientras el hotel se encontraba en su renovación. La ocupación del 2015 fue de 59.4%, representando una baja de 1.3%, principalmente por el ruido e incomodidades que generó la renovación de las habitaciones y áreas públicas del hotel y por la falta de disponer de un inventario de habitaciones completo. La estrategia de RLH en torno al plan de renovación del hotel consiste en elevar el ADR y estabilizar su ocupación cerca de su pico histórico del 68.7%.

A futuro se espera que el RevPAR mantenga su crecimiento, principalmente debido a los siguientes factores que impulsarían el incremento en ADR y ocupación:

- La Compañía espera que la renovación del Hotel Four Seasons permita seguir aumentando ligeramente 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 incremento podría beneficiar a los ingresos por ocupación hotelera, así como a los de los restaurantes, bar y otras áreas comerciales del hotel.
- El desempeño del hotel se ha visto afectado desde el 2013 por el ruido de la construcción de un rascacielos a su costado. Al final del 2015, dicha construcción se concluyó y entro en operación dicho edificio, por lo que se espera que el Hotel Four Seasons aumente sus ingresos en sus distintas líneas de negocio esencialmente por cese de las molestias del ruido de la construcción y también por algunos ingresos adicionales derivados del consumo que pueda generar la población del rascacielos.
- Existe una oferta limitada del mercado hotelero del segmento alto en la Ciudad de México y no se prevé oferta adicional en el corto plazo, principalmente debido a las altas barreras de entrada ocasionadas por la escasez de ubicaciones privilegiadas, así como 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 crecimientos de 9.1% en 2014 y 12.2% en el 2015, según los datos de la página del aeropuerto. Dicho crecimiento está impulsado por la expectativa positiva de las reformas estructurales que se han logrado en los últimos años, la recuperación de la economía de Estados Unidos de América y la firma del acuerdo bilateral aéreo entre Estados Unidos suscrito en el 2015.

Con respecto a los otros ingresos del Hotel Four Seasons incluyendo los de comida y bebida (es decir excluyendo los ingresos por renta de 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 del 2014 y 2015 se encuentran por debajo de sus niveles históricos 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, por descuento de flujos de caja futuros, realizada por Cushman & Wakefield, el valor del Hotel Four Seasons, al 1º de marzo de 2015, era de EUAS\$120'000,000. Este valor considera un descuento de EUAS\$564,000 relativos a inversiones pendientes por realizar a esa fecha por concepto del plan de renovación del Hotel Four Seasons. Al finalizar el plan de renovación del Hotel, el valor ascendería a EUAS\$125'564,000.

Descripción del proyecto de desarrollo del Hotel O&OM

El proyecto de desarrollo del Hotel O&OM considera la construcción de un hotel del segmento alto de alrededor de 125 habitaciones (con la posibilidad de construir hasta 135 habitaciones) 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 proveería 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, Estado Unidos. 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.

Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Kerzner para un hotel de la categoría del One & Only Mandarin y el avance de diseño con el que se cuenta, al día de hoy el presupuesto preliminar de obra contempla una inversión total en efectivo de alrededor de EUAS\$110 millones para la construcción de un hotel de hasta 125 habitaciones (con la posibilidad de construir hasta 135 habitaciones). El monto de inversión en efectivo de alrededor de EUAS\$110 millones podría sufrir una variación de 10% (hacia arriba o hacia abajo), dependiendo de las decisiones finales de diseño y de métodos constructivos, entre otras variantes.

El Terreno OOM de aproximadamente 34 hectáreas donde se desarrollará el Hotel O&OM se encuentra ubicado dentro del plan maestro de Mandarin propiedad del fiduciario del Fideicomiso 1058. El proyecto Mandarin es un plan maestro con una superficie total de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 km de frente al mar y alrededor de 1.6 km de frente de playa en la costa occidental de México dentro de la Riviera Nayarit. Se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de los hoteles Four Seasons y St. Regis en Punta Mita, y a 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Dentro del plan maestro de Mandarin se tiene contemplado desarrollar un proyecto de baja densidad con al menos un hotel adicional y diferentes productos residenciales que incluyen residencias, departamentos y lotes. Adicionalmente se tiene contempladas diferentes amenidades que incluyen clubes de playa y un centro ecuestre, entre otros.

El plan maestro de Mandarin cuenta ya con una “Manifestación de Impacto Ambiental” para la construcción de 1,271 llaves y 600 unidades residenciales, sin embargo, se espera que Mandarin 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 Mandarin. Se espera que la influencia y el diseño armonicen con los alrededores. Es posible que una vez que se diseñe el hotel de “Mandarin”, se modifique la “Manifestación de Impacto Ambiental” para que sea adecuada al diseño.

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 sólo 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. Kerzner no está en busca de una estrategia de crecimiento agresiva y 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 One & Only Mandarin, Rick Joy buscará capturar la esencia del destino. Los hoteles One & Only se encuentran en distintos lugares tales como Los Cabos, Cape Town, Dubai 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.

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 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 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.

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 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

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 93% 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 EUA\$748.0 a agosto de 2013 y de EUA\$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 ocupación 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).

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.

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 del segmento alto en Los Cabos, Baja California Sur son 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 del segmento alto en las islas del Caribe también son sustancialmente mayores a los costos de desarrollo en la Riviera Nayarit tomando en cuenta la dificultad del acceso a dichos destinos.

La misma ventaja de los costos de desarrollo favorables se tendrá para los costos de operación debido al fácil acceso a la mano de obra para y a 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 One & Only Mandarin pueda tener mejor rentabilidad que hoteles del segmento alto de ciudad como lo es el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

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)												
Costos 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	\$91,500	\$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: NYS a Enero de 2015

Adicionalmente, Kerzner tiene un historial probado operando la marca “One & Only” en México, teniendo como objetivo los mismos mercados del segmento alto 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 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 se vendió a Blackstone por EUA\$5,896.4 millones, lo que representó un múltiplo Valor de Empresa/UAFIDA 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 podrá ver beneficiado por la construcción de la autopista llamada “Jala-Compostela-Las Varas-Puerto Vallarta” que es un tramo de 184 kilómetros que mejorará al 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 45 minutos a 25 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 primer tramo de Jala a Compostela de 54 kilómetros se encuentra terminado y la totalidad de la carretera quedará terminada en diciembre del 2017.

Finalmente, es importante considerar también que Kerzner tiene un historial 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.

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	01-60-0005597	01-abr-16
Póliza de terrorismo.	Aon	RQ1500014 y RQ1500317	01-abr-16
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.	Zurich Insurance Company	02-156-74-05	01-nov-16
Maquinaria/calentador: "todo riesgo" por pérdidas físicas o daños, inundaciones, terremotos, calentador y maquinaria.	Aon	218238-1	01-abr-16
Póliza de responsabilidad civil local.	Ace Seguros	01-40-0042462	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 Reporte Anual, 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 Sociedad 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

A la fecha del presente Reporte Anual, tenemos en circulación (i) 70,644,878 acciones Serie "A", ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija de nuestro capital social.

La Sociedad no mantiene posiciones abiertas en instrumentos financieros derivados liquidables en especie cuyo subyacente sean acciones de la propia Sociedad 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 Sociedad 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 aplicación de otras partidas del patrimonio de la Sociedad. Asimismo, de las utilidades netas de la Sociedad, 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 Sociedad. Al 31 de diciembre de 2015, el fondo de reserva de la Sociedad ascendía a 0.05% del capital social de la Sociedad. 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 Presidente 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 Reporte Anual, 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 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 Sociedad cuando el flujo de caja libre neto lo permita y cada vez que se enajenen activos de su portafolio.

Durante los años 2015, 2014 y 2013, la Sociedad 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 la sección “Factores de riesgo”.

Reestructuraciones societarias

La Sociedad se constituyó con 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 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil número 489,198-1 el 4 de noviembre de 2015, se acordó, entre otros asuntos, llevar a cabo una oferta pública primaria de suscripción de acciones, por lo que en consecuencia se aprobó (i) la adopción de la modalidad de sociedad anónima promotora de inversión bursátil de capital variable, (ii) la reforma integral de los estatutos sociales de la Sociedad, (iii) el aumento de capital social de la Sociedad en su parte fija, y (iv) 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.

Programa de adopción al régimen de sociedad anónima bursátil

La Sociedad es una sociedad anónima que ha adoptado la modalidad de promotora de inversión bursátil y, por tanto, requiere en términos de lo dispuesto por los artículos 19, fracción I, inciso c), y 20 fracción II de la LMV, establecer un programa en el que se prevea la adopción progresiva del régimen aplicable a las sociedades anónimas bursátiles dentro de un plazo de 10 años o bien con anterioridad a dicho plazo, si el capital contable de la Sociedad, al cierre del ejercicio de que se trate, supera el equivalente en moneda nacional de doscientos cincuenta millones de unidades de inversión de acuerdo con los Estados Financieros anuales, auditados o dictaminados respectivos.

La Sociedad presentará a la BMV a más tardar el 30 de junio de cada año un informe sobre el grado de avance y cumplimiento de su programa de adopción progresiva al régimen aplicable a las sociedades anónimas bursátiles.

El programa será implementado por la Sociedad con base en sus requisitos institucionales y en los requerimientos de los tenedores de las Acciones.

A la fecha la Sociedad cuenta con el gobierno corporativo descrito en la sección “Administración – Administradores y Accionistas” por lo que su grado de avance del programa de adopción al régimen de “sociedad anónima bursátil” es el que se describe a mayor detalle en esa sección.

La Sociedad deberá adoptar la modalidad de “sociedad anónima bursátil” (i) en un plazo máximo de 10 años contado a partir de que surta efectos la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en el RNV, o (ii) con anterioridad al plazo de 10 años antes señalado, si (a) el capital contable de la Sociedad al cierre del ejercicio de que se trate supera el equivalente en moneda nacional de 250 millones de unidades de inversión de acuerdo con los Estados Financieros anuales, auditados o dictaminados respectivos, o (b) la Sociedad adquiere 9 hoteles adicionales al Hotel (directamente a través de afiliadas).

La Sociedad adoptará un programa en el que se prevea la adopción progresiva del régimen aplicable a las “sociedades anónimas bursátiles” en un plazo de 10 años contado a partir de que surta efectos la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en el RNV. Dicho programa deberá cumplir los requisitos que establezca el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores. Será causa de cancelación de la inscripción en el RNV de las acciones representativas del capital social de la Sociedad el incumplimiento grave al programa,

supuesto en el cual la Sociedad, previo a la cancelación de la inscripción, estará obligada a realizar una oferta pública de adquisición dentro de los 180 días naturales siguientes a la fecha en que sea requerida por la CNBV, o bien cuando concluya el plazo del citado programa, lo que acontezca primero. Hasta en tanto no se realice la oferta pública antes mencionada, la CNBV podrá decretar, como medida precautoria, la suspensión de la inscripción de las acciones de la Sociedad en el RNV a efecto de evitar que se produzcan condiciones desordenadas en el mercado.

A continuación se presenta el grado de avance de adopción al régimen de sociedad anónima bursátil:

Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
<i>Requisitos de gobierno corporativo:</i>			
1 Consejeros independientes	Se requiere un consejero independiente.	Se requiere que el 25% de los miembros del consejo sean independientes.	A la fecha se cuenta con 2 consejeros independientes.
2 Comité de prácticas societarias	Requerido.	Requerido.	A la fecha se cuenta con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.
3 Comité de auditoría	Opcional.	Requerido.	A la fecha se cuenta con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.
4 Consejeros independientes en los comités	El comité de prácticas societarias debe estar presidido por un consejero independiente.	Los comités que ejerzan las funciones de prácticas societarias y de auditoría deben integrarse exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de tres miembros designados por el Consejo. Tratándose de sociedades anónimas bursátiles que sean controladas por una persona o grupo de personas que tengan el 50% o más del capital, el comité de prácticas societarias se integrará cuando menos, por mayoría de consejeros independientes siempre que dicha circunstancia sea revelada al público.	A la fecha, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias cuenta con 2 miembros independientes.
5 Comisario	Opcional, en caso	No requerido.	No cuenta con un

Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual	
	de contar con un comité que realice las funciones de auditoría.		comisario pues se creó el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.	
<i>Requisitos de listado en la BMV:</i>				
1	Historial de operación	2 años	3 años	RLH se constituyó el 28 de febrero de 2013.
2	Capital contable	El equivalente a 12 millones de UDIs según Circular Única o 15 millones de UDIs según Reglamento Interior de la BMV.	El equivalente a 20 millones de UDIs.	Se cumplirá dentro de los siguientes 10 años.
3	Situación financiera	La suma de resultados de los últimos 2 ejercicios arroje utilidades operativas.	La suma de resultados de los últimos 3 ejercicios arroje utilidades operativas.	Se cumplirá periódicamente.
4	Número mínimo de títulos objeto de inscripción y precio mínimo	Por lo menos 10 millones de títulos, a un precio que no sea inferior al importe de una UDI por valor.	Idem.	Cumplido.
5	Porcentaje del capital a ser colocado entre el gran público inversionista	No aplica para este tipo de sociedad.	15% del capital pagado.	El porcentaje colocado excede del 15%.
6	Número mínimo de inversionistas	No se establece mínimo bajo la Circular Única. Se establece un mínimo de 20 bajo el Reglamento Interior de la BMV.	200	Se cumplirá periódicamente.
7	Criterios de distribución	50% entre personas que adquieran menos del 5% y ninguna persona podrá adquirir más	Idem.	Cumplido.

Concepto		Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
		del 40%.		
8	Gobierno corporativo	Los estatutos sociales deberán ajustarse a los principios de gobierno corporativo señalados en la LMV para este tipo de sociedad.	Idem.	Cumplido.
9	Grado de adhesión al código de mejores prácticas corporativas	No se requiere presentar el informe.	Informe debe presentarse a la BMV y al público inversionista.	Se cumplirá periódicamente.
10	Informe al Consejo de Administración de las responsabilidades de la inscripción de los valores en el listado de la BMV y de manera periódica sobre el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables	Informe debe presentarse por el Secretario del Consejo de Administración.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.

Requisitos de información:

1	Presentación de información financiera en la solicitud de autorización para la inscripción de los valores	Aquellos relativos a los últimos 2 ejercicios fiscales.	Aquellos relativos a los últimos 3 ejercicios fiscales.	Se presenta para los últimos 2 ejercicios fiscales.
2	Obligaciones de reportar			
2.1	Información anual (a) El tercer día hábil inmediato siguiente a la fecha de celebración de la	Informe y opinión referida en el Art. 28 fr. IV LMV, únicamente en caso de adopción del	Informe y opinión referida en el Art. 28 fr. IV LMV.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.

Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
asamblea general ordinaria de accionistas que resuelva acerca de los resultados del ejercicio social, que deberá efectuarse dentro de los 4 meses posteriores al cierre de dicho ejercicio:	régimen de sociedad anónima bursátil o en caso de que ya no se cuente con la figura del comisario, o en su caso, informe del Consejo de Administración a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas que resuelva acerca de los resultados del ejercicio social, e informe del comité de prácticas societarias.		
	Estados Financieros anuales o sus equivalentes, junto con el dictamen de auditoría externa.	Idem	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
	Comunicación suscrita por el Secretario del Consejo de Administración, en la que manifieste el estado de actualización que guardan los libros de actas de Asambleas de Accionistas, de sesiones del Consejo de Administración, de registro de acciones y, tratándose de sociedades anónimas de capital variable, el libro de registro de aumentos y disminuciones del capital social.	Idem	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
	Carta de	Idem	Se cumplirá

Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
	independencia del auditor externo referida en el Art. 84 de la Circular de Emisoras.		conforme a los requisitos legales.
(b) A más tardar el 30 de abril de cada año:	Reporte anual correspondiente al ejercicio social inmediato anterior.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
	Informe sobre el grado de avance y cumplimiento a sus programas de adopción progresiva al régimen aplicable a las sociedades anónimas bursátiles.	No aplica.	Se presentará conforme a los requisitos legales.
2.2 Información trimestral			
Sociedades Anónimas Bursátiles: (a) Dentro de los 20 días hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los primeros trimestres del ejercicio social y dentro de los 40 días hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre.	Estados Financieros, así como la información económica, contable y administrativa que se precise en los formatos electrónicos correspondientes, comparando cuando menos las cifras del trimestre de que se trate con los Estados Financieros del ejercicio anterior de conformidad con la normatividad contable aplicable. Dichos formatos electrónicos deberán contener una actualización del reporte anual o del prospecto de colocación en caso	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
Sociedades Anónimas Promotoras de Inversión Bursátil: dentro de los 20 días hábiles siguientes a la conclusión del mes de junio y dentro de los 40 días hábiles			

Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
siguientes a la conclusión del mes de diciembre.	de que a la fecha de presentación de divulgación de la información financiera antes mencionada, la emisora no contara con la obligación de publicar dicho reporte relativo a los comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora. La información correspondiente al cuarto trimestre tendrá carácter preliminar, en la inteligencia de que una vez que se cuente con los Estados Financieros dictaminados, se enviará la información de este periodo con cifras dictaminadas en los formatos electrónicos correspondientes. Adicionalmente, deberán presentar una constancia suscrita por el director general y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, de la emisora, en sus respectivas competencias, en la que se identifique el periodo al que corresponde la información trimestral.		

Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
2.3 Información jurídica			
(a) El día de su publicación:	La convocatoria a las asambleas de accionistas, así como a las asambleas de obligacionistas y tenedores de otros valores. El orden del día respectivo deberá especificar de manera clara cada uno de los asuntos que van a tratarse en la asamblea.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
(b) El día hábil inmediato siguiente al de celebración de la asamblea de que se trate:	Resumen de los acuerdos adoptados en la asamblea de accionistas que se celebre en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que incluya expresamente la aplicación de utilidades y, en su caso, el dividendo decretado, número del cupón o cupones contra los que se pagará, así como lugar y fecha de pago.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
	Resumen de los acuerdos adoptados en asambleas de accionistas distintas a las mencionadas en el inciso anterior, así como de las asambleas de obligacionistas y tenedores de otros valores.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.

Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
(c) Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la celebración de la asamblea de accionistas, de obligacionistas o de tenedores de otros valores, según corresponda:	Copia autenticada por el secretario del consejo de administración de la Emisora o por persona facultada para ello, de las actas de asambleas de accionistas, acompañada de la lista de asistencia firmada por los escrutadores designados al efecto, indicándose el número de acciones correspondientes a cada socio y, en su caso, por quien esté representado, así como el total de acciones representadas.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
	Copia autenticada por el presidente de la asamblea, de las actas de asambleas generales de obligacionistas y tenedores de otros valores, acompañadas de la lista de asistencia firmada por los obligacionistas y tenedores de los valores o sus representantes y por los escrutadores designados al efecto, indicando el número de valores correspondientes a cada obligacionista o tenedor de valores, así como el total de los valores representados.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
(d) Con cuando	Aviso a los	Idem.	Se cumplirá

Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
menos 6 días hábiles previos a que inicie el plazo en el que se pretenda llevar a cabo el acto a que se refiere cada uno de los avisos siguientes	accionistas para el ejercicio del derecho de preferencia que les corresponda, con motivo de aumentos en el capital social y la consecuente emisión de acciones cuyo importe deba exhibirse en efectivo.		conforme a los requisitos legales.
	Aviso de entrega o canje de acciones, obligaciones y otros valores.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
	Aviso para el pago de dividendos, en el que deberá precisarse el monto y proporciones de éstos o, en su caso, pago de intereses.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
	Cualquier otro aviso dirigido a los accionistas, obligacionistas, titulares de otros valores o al público inversionista.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
(e) A más tardar el 30 de junio de cada 3 años:	La protocolización de la asamblea general de accionistas en la que se hubiere aprobado la compulsa de los estatutos sociales de la emisora con los datos de inscripción. En el supuesto de que en el periodo de 3 años a que se refiere esta fracción no se realicen cambios a los estatutos sociales de la emisora de que se trate, respecto de la última compulsa presentada, se deberá proporcionar	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.

Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
	únicamente una copia autenticada por el secretario del consejo de administración de los estatutos sociales de la emisora en la que se haga constar que no sufrieron modificación alguna en dicho periodo.		

3. 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 y la Información Financiera Proforma 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 y la Información Financiera Proforma, incluyendo sus notas y la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera” de este Reporte Anual.

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.

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

El estado consolidado de resultados integrales de la Sociedad por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Sociedad) 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 Sociedad 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 Sociedad y no es comparable el estado consolidado de resultados integrales de ejercicios completos posteriores.

Factores que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados

El 15 de mayo de 2013, la Sociedad 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.

El 9 de junio de 2014, IHRF500 México, S. de R.L. de C.V. y la Sociedad firmaron un contrato de compraventa de acciones mediante el cual la Sociedad 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 Sociedad por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Sociedad) 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 Sociedad 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 Sociedad.

El 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 Sociedad, así como gastos

corporativos no recurrentes del Hotel Four Seasons para presentar una UAFIDA que refleje la operación del Hotel Four Seasons.

El 5 de noviembre de 2015, la Sociedad realizó la Oferta Pública Inicial, obteniendo recursos netos por un valor total de \$433,740,810.00.

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 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 presentan para fines informativos únicamente y no pretendemos que refleje los resultados operativos como si la aportación del Terreno OOM y la capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción del hotel hubieran 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 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:

- Aportación del Terreno OOM de aproximadamente 34 hectáreas para la construcción del Hotel O&OM con un valor de \$249.0 millones, considerando un tipo de cambio de \$16.00 por Dólar.
- 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.

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 Sociedad por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Sociedad) 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 Sociedad 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 Sociedad.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES:

	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 habitacones	(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
Ingresos Financieros - Intereses ganados	2,030	1,100	431	3,463
Ingresos Financieros - Utilidad cambiaria	17,668	8,961	1,082	10,988
Costos Financieros	(237,995)	(141,874)	(78,106)	(70,654)
Costos Financieros - 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)
Costos Financieros - Pérdida cambiaria	(157,112)	(90,292)	(44,979)	(30,385)
	(218,297)	(131,813)	(76,593)	(56,203)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(150,582)	(73,187)	(44,167)	(21,105)
Impuestos a la utilidad	53,233	11,819	(6,919)	(15,421)
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 como si la adquisición se hubiese llevado a cabo desde el 1 de enero de 2013.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	2015 Proforma(*)	Años terminados el 31 de diciembre de		
		2015	2014	2013
		(en miles de Ps.)		
Activos				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	535,329	535,329	132,264	85,326
Cuentas por cobrar	42,914	42,914	35,991	23,973
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 circulante	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.

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. Calculamos la UAFIDA Recurrente considerando la utilidad de operación más depreciación, amortización y gastos operativos no recurrentes. 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 o como un sustituto para el análisis de flujos de operación 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; 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 discrecional 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

	Doce meses al 31 de diciembre de			
	2015	2014	2013(*)	2013
				Ajustada no
		(en miles de Ps.)		auditada(**)
				(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.

(2) La Deuda Neta Ajustada representa nuestra deuda 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. La siguiente tabla muestra una conciliación a las fechas ahí indicadas:

DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA

	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

**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>			
Terrenos	955,265	305,443	1,260,708
Inmuebles, mobiliario y equipo	537,544		537,544
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><u>2,164,826</u></u>	<u><u>305,443</u></u>	<u><u>2,470,269</u></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><u>1,568,442</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,568,442</u></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><u>596,384</u></u>	<u><u>305,443</u></u>	<u><u>901,827</u></u>
Total Pasivo más Capital contable	<u><u>2,164,826</u></u>	<u><u>305,443</u></u>	<u><u>2,470,269</u></u>

(*) Cifras proforma no auditadas que reflejan la adquisición del Terreno OOM.

CONCILIACIÓN DE UAFIDA RECURRENTE

	Doce meses al 31 de diciembre de			
	2015	2014	2013(*)	2013
				Ajustada no
				auditada(**)
	(en miles de Ps.)			(en miles de Ps.)
Utilidad de operación de Inalmex	63,564	64,896	37,182	37,182
Depreciación y amortización	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 adquisición se hubiese llevado a cabo desde el 1 de enero de 2013.

Descripción del Crédito MetLife

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, y (ii) el inmueble en donde se ubica el 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 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 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 EUAS\$61,347,952.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera

Salvo que se indique lo contrario, toda la información financiera incluida en este Reporte Anual 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 que se incluyen en este Reporte Anual.

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

Para una descripción de las principales políticas contables de la Sociedad ver la Nota 2 de los Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre de 2015 y de 2014.

No tenemos identificadas tendencias, compromisos o acontecimientos, salvo aquellos descritos en el presente Reporte Anual, 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 Sociedad, sus resultados de operación o su situación financiera.

Para un mejor análisis de esta sección se adjunta una tabla resumen de los principales indicadores financieros de la compañía:

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.

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
% de crecimiento	1.7%	7.2%		
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
% de crecimiento	0.6%	9.7%		
Contribución Hotelera Total	\$123.9	\$119.0	\$116.5	\$89.5
Margen (%)	32.4%	31.6%	33.2%	
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
% de crecimiento	(2.1%)	(4.7%)		
Net Operating Income ⁴	\$112.8	\$107.7	\$104.6	\$80.8
Margen (%)	29.5%	28.6%	29.8%	
Gastos Corporativos	\$4.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0
UAFIDA Recurrente	\$108.8	\$107.7	\$104.6	\$80.8
Margen (%)	28.4%	28.6%	29.8%	
Depreciación y Amortización	\$35.1	\$22.6	\$27.7	\$17.4
Utilidad de Operación Recurrente	\$73.7	\$85.1	\$76.8	\$63.5
Margen (%)	19.3%	22.6%	21.9%	
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
Margen (%)	17.7%	15.6%	10.0%	
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)
Margen (%)	n.a.	n.a.	n.a.	
Impuestos	(\$53.2)	(\$11.8)	\$15.4	\$6.9
Resultado neto	(\$97.3)	(\$61.4)	(\$36.5)	(\$51.1)
Margen (%)	n.a.	n.a.	n.a.	

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)

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 Estado 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.
- *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 Sociedad al 31 de diciembre de 2013 no comparables

La Sociedad se constituyó el 28 de febrero de 2013. Asimismo, el 15 de mayo de 2013, la Sociedad 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 Sociedad por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Sociedad) 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 Sociedad adquirió acciones representativas del capital social de Inalmex. Ver la Nota No. 1 de los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad 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 Reporte Anual, para una descripción del estado consolidado de resultados integrales mostrado como si Inalmex se hubiera consolidado en la Sociedad el 1 de enero de 2013. Como resultado de lo anterior, el estado consolidado de resultados integrales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 pudiera no ser un indicativo de la tendencia de los resultados de la Sociedad y no es comparable con los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2015.

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

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 Reporte Anual.

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, teniendo como resultado un efecto neto positivo del incremento en ventas, anteriormente mencionado.

Los ingresos del año 2015 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. Los ingresos por habitaciones representaron el 61.6% del total en el año 2015.
- *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. Los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 31.3% del total en el año 2015.
- *Otros ingresos hoteleros.* La ocupación y la naturaleza de la propiedad son los principales determinantes de otros ingresos. Dichos ingresos incluyen servicios de teléfono, servicios de spa, estacionamiento, renta de salones, renta de espacios comerciales a terceros y otros servicios prestados al huésped. Los otros ingresos representaron el 7.0% de los ingresos totales del Hotel Four Seasons en el año 2015.

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. 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, principalmente debido al cierre por renovación de algunos meses del bar del hotel. El monto que aumentó fue de \$1.5 millones.

Los costos y gastos total del año 2015 se componen de la siguiente manera:

- *Costos y gastos de renta 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 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, spa, 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 y publicidad y honorarios a pagar al operador del Hotel.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera total corresponde a la utilidad que se obtiene de la diferencia de los ingresos totales y los costos y gastos totales directamente relacionados con la operación hotelera. Es importante mencionar que para el 2015, la contribución hotelera 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 incluyen principalmente el pago de seguros e impuesto predial. Estos rubros generalmente se mantienen constantes ajustándose por la inflación y alguna actualización del valor catastral del inmueble.

Gastos corporativos.

Los gastos corporativos son todos aquellos costos y gastos referenciados a la operación de RLH Properties como grupo. Antes de la Oferta Pública Inicial, todos estos gastos corporativos eran asumidos por el accionista principal de RLH Properties (Actur). Es por esto que en el año 2014 son \$0 y en el 2015 ascienden a \$4 millones que incluyen principalmente gastos de viajes, honorarios y rentas de oficinas relacionadas con RLH.

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 extraordinarios (no recurrentes). 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 con 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 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. El cambio 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 Sociedad 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.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital

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.

Consideramos que nuestro flujo operativo nos proveerá de liquidez suficiente para cumplir con nuestras necesidades de inversiones de capital planeadas, capital de trabajo, obligaciones contractuales futuras y pago de dividendos.

Flujos netos de efectivo por actividades de operación

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2015 los flujos netos de efectivo generados por actividades de operación incrementaron \$39 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.

Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2015, el efectivo neto generado en actividades de financiamiento incrementó en \$406.3 millones en comparación con el año terminado el 31 de diciembre de 2014, debido principalmente a la colocación de acciones de una salida a bolsa en el mes de noviembre de 2015, donde se obtuvieron ingresos netos de capital social por un importe de \$433.7 millones.

Nivel de apalancamiento

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2015 nuestra deuda total incrementó un 31.1% o \$252.6 millones, pasando de \$811.1 millones a \$1,063.8 millones, principalmente como resultado de un reconocimiento de pérdida cambiaria por cerca de \$157.1 millones más una deuda adicional del Crédito MetLife por \$96 millones (equivalentes a EUAS7 millones).

Al 31 de diciembre de 2015, el plazo promedio del vencimiento de nuestra deuda era de 3 años. La razón de deuda total a UAFIDA Recurrente fue de 9.8 veces en el 2015 en comparación con 7.5 veces en el 2014. La razón de deuda neta a UAFIDA Recurrente fue de 4.9 veces en el 2015 en comparación con 6.3 veces al 31 de diciembre de 2014, principalmente por el aumento del efectivo en caja por la Oferta Pública Inicial de \$451 millones.

Constantemente exploramos alternativas de financiamiento.

Inversiones de capital

Las operaciones del Hotel Four Seasons requieren una inversión anual de capital para lograr mejoras y mantenimiento. Estas inversiones buscan mejorar la imagen y servicio del hotel. Al 31 de diciembre de 2015 realizamos inversiones de capital por \$169.7 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 Sociedad 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:

	Menos tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2015 (miles pesos)					
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
	Menos tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2014 (miles pesos)					
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 derivado de tasa de interés respecto al préstamo a tasa variable del Crédito MetLife. Dicho instrumento financiero derivado establece un límite máximo del 6% de tasa de interés.

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 Sociedad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La Sociedad 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 Sociedad. 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad. El departamento de tesorería de la Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad.

(ii) Riesgo de precios

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

(iv) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Sociedad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. En cada simulación se usa el mismo movimiento definido en las tasas de interés. Estas simulaciones sólo se realizan en el caso de obligaciones que representen las principales posiciones que generan intereses.

Obligaciones fuera de balance

No tenemos celebradas operaciones que no estén registradas en nuestro estado de situación financiera.

Control interno - 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 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.

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.

4. ADMINISTRACIÓN

Audidores externos

Los Estados Financieros Consolidados Auditados por los años 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 Sociedad.

Durante 2015 el despacho PricewaterhouseCoopers, S.C. prestó a la Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 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 Sociedad no tenía cuentas por pagar a partes relacionadas.

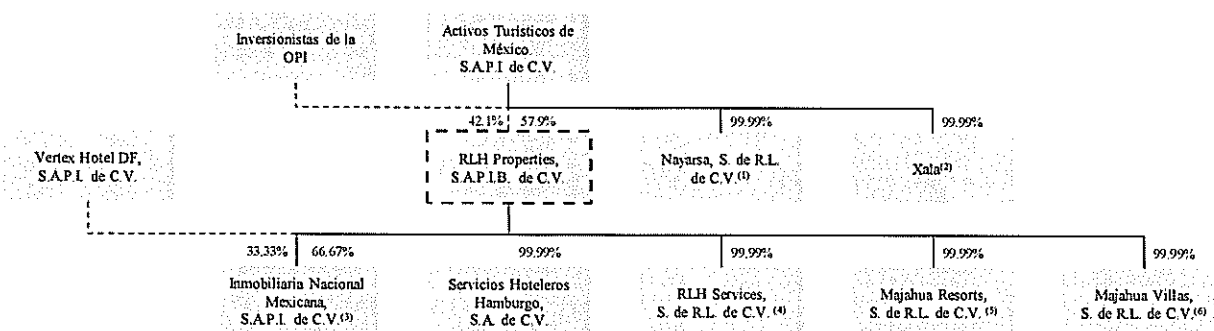
Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y por el periodo del 28 de febrero de 2013 al 31 de diciembre de 2013 las operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a servicios de supervisión pagados por \$4,406,144, \$4,002,630 y \$4,024,113, respectivamente. Las operaciones fueron realizadas a valores de mercado y en cumplimiento de la legislación fiscal y mercantil vigente.

La Sociedad 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.

Estructura Organizacional, administradores y accionistas

A continuación se presenta una gráfica con la estructura corporativa actual de la Emisora con la tenencia accionaria de sus accionistas:



- (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) Dueña de alrededor de 1,268 hectáreas en Cuatlegre, 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) Sociedad constituida el 11 de febrero de 2016
- (5) Sociedad constituida el 18 de febrero de 2016
- (6) Sociedad por constituirse para encargarse del componente residencial del Terreno OOM

Director General

Juan Cristóbal Bremer Villaseñor es el Director General de la Sociedad. Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción de las facultades del Director General de la Sociedad.

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 Sociedad.

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 Sociedad por un plazo indefinido. La siguiente tabla muestra a los miembros actuales de nuestro Consejo de Administración:

Nombre	Puesto	Año de Designación	Edad
Allen de Jesús Sangines Krause	Consejero/Presidente	2015	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
Francis Phillippe Valery Muûls	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
Manuel Reyes Retana Tello**	Secretario no miembro	2015	46

* 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 Sociedad participa en un 4.4% del capital social de la Sociedad. 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 abajo, 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 equipo de administración de la Sociedad. 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 Sociedad). 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 parte del equipo de administración de la Sociedad. Jerónimo Bremer tiene más de 15 años de experiencia, 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 energía, químicos, automovilísticos, aerolíneas, bancos y ventas al menudeo. 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 Negocios 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 Sociedad. 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 "RLD". 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 Javier, S.A.B. de C.V. (“Javer”), la principal compañía privada desarrolladora de vivienda en el país. Eugenio trabaja en Javier desde el 2012 cuando se unió como director de finanzas donde realizó i) una reestructura corporativa del grupo al separar su división industrial de la de vivienda, ii) cerró varios financiamiento y refinanciamiento de la compañía mejorando su estructura de capital, y iii) cerró la venta del 60% de la compañía a un fondo de capital de riesgo. Antes de llegar a Javier, Eugenio trabajó 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 Stanford.

Francis Phillippe Valery Muûls

Francis Muûls se desempeña como parte del equipo de administración de la Sociedad. 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 Sociedad. 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 1º 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 Leaño) 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 Pensionissste desde el 2015 y ha tenido varias posiciones que respaldan su fuerte conocimiento financiero y

estratégico destacándose principalmente sus posiciones como Socio de Banca de Inversión y Consultoría Financiera en Axan (2013 – 2015), Director de Inversiones en 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).

Manuel Reyes Retana

Manuel Reyes Retana se desempeña como Director Jurídico de la Sociedad. Tiene más de 20 años de experiencia en el ramo jurídico. Manuel se unió al equipo de Actur como asesor en agosto del 2014 y funge desde entonces como director jurídico del grupo haciéndose cargo de todos los temas de índole legal. Desde el 2007 es socio del despacho jurídico Castro Reyes Retana Abogados, S.C. enfocado en consultoría jurídica en materia penal y administrativa. Trabajó alrededor de 12 años como asociado en Zinser, Esponda y Gómez Mont, S.C. que es un despacho jurídico de litigio penal líder en México. Manuel es miembro de la Asociación Nacional de Abogados de Empresa, Colegio de Abogados, S.C. (ANADE) y de la Barra Mexicana de Abogados, S.C., (BMA). Manuel tiene una licenciatura en derecho de la Universidad Iberoamericana.

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 26 de octubre de 2015, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas, se acordó que los miembros independientes del Consejo de Administración de la Sociedad 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. 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 Sociedad, 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad.

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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad, 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad y (ii) los asuntos operativos de la Sociedad, mismo que le responde al Consejo de Administración.

El 26 de octubre de 2015, mediante asamblea general extraordinaria de la Sociedad, se nombraron a los señores Allen de Jesús Sangines Krause, Jerónimo Bremer Villaseñor y Juan Cristóbal Bremer Villaseñor como miembros del Comité Ejecutivo. Se encuentra pendiente su ratificación en la próxima asamblea de accionistas de la Sociedad 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 Sociedad, 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 EUA\$3,000 millones en todo el mundo. Anteriormente desarrolló su carrera

profesional en Arthur Andersen (ahora Deloitte) en la práctica de Mercado de Capitales, participando en la auditoría, proyectos de consultoría y asesoría en transacciones de los principales grupos financieros, fondos de inversión y órganos reguladores españoles para lo que contaba con un equipo de más de 40 profesionales. Asimismo, ha creado diversas compañías en múltiples sectores, como la hostelería -donde participó en una compañía que posteriormente vendió y que llegó a tener más de 250 trabajadores discontinuos- o el alojamiento, pasando por el desarrollo (arrendamiento de tierras, tramitación de licencias, diseño de proyectos, entre otros) de proyectos renovables.

Pablo Bernasconi Giannetto, Asesor de Desarrollo del 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, II y III, Marina Village y Ocean Club Golf Course and Residences. Durante estos años también participó en diferentes países en el desarrollo de construcción de los hoteles: One & Only Ocean Club Resort en Nassau, Bahamas, el hotel One & Only Saratoga en La Habana, Cuba y el hotel One & Only Palmilla 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 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 en las Bahamas y Warwick Cayo Santa María 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 Sociedad

León Rodríguez se desempeña como parte del equipo de administración de la Sociedad. 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 EUA\$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 Sociedad

Iván Reyes se desempeña como parte del equipo de administración de la Sociedad. 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 Sociedad 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.

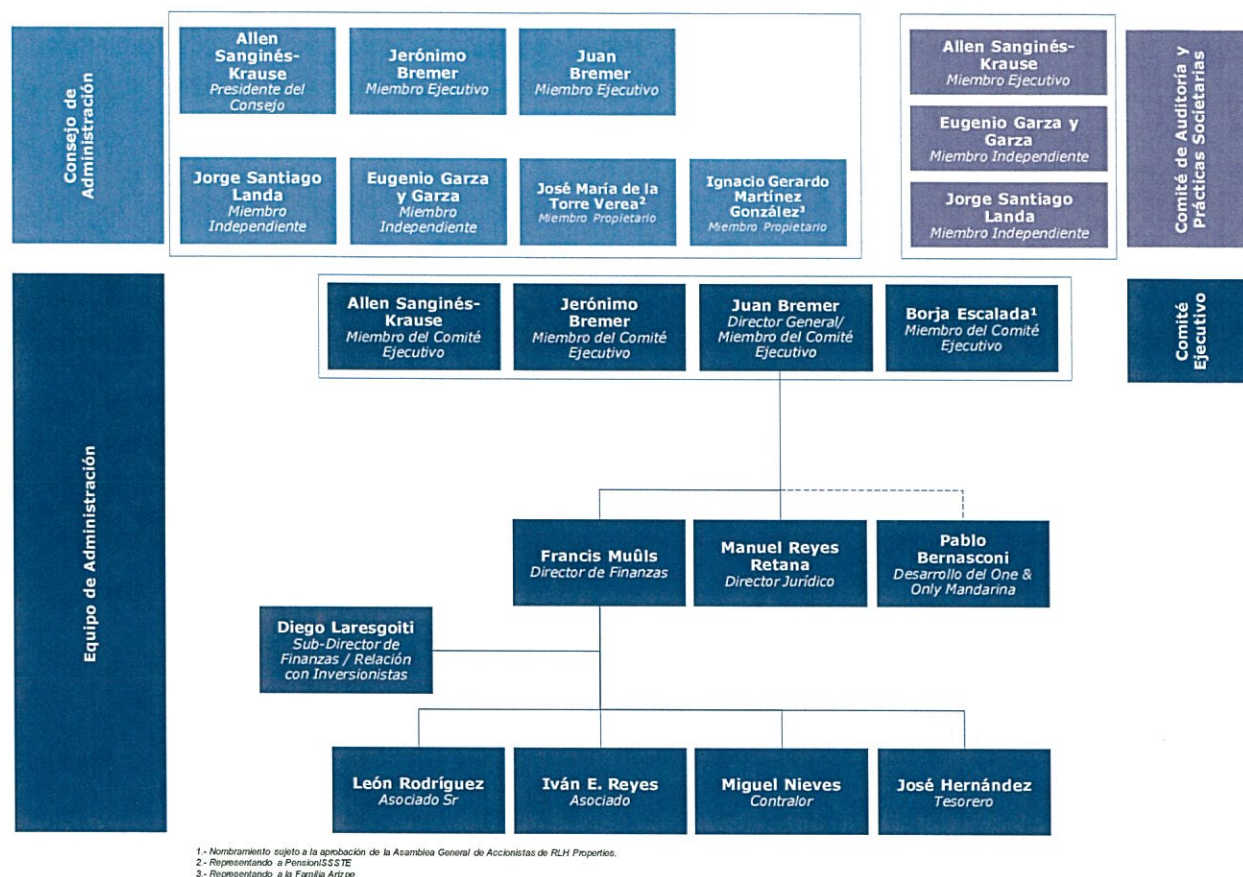
José Hernández, Tesorero

José Hernández se desempeña como tesorero de la Sociedad y será parte del equipo de Actur que prestará servicios a RLH. José cuenta con más de 10 años de experiencia como tesorero y forma parte del equipo de Actur desde 2009 como tesorero donde es responsable de la revisión, programación y autorización de todos los pagos realizados dentro de la empresa. Parte de su carrera se desarrolló en Salazar-Sáinz Grant Thornton S.C., con las responsabilidades de revisión de la situación contable-fiscal de las compañías, y planeación financiera y fiscal adecuada al tipo de empresa en forma de programas de auditoría. José Hernández cuenta con una licenciatura en Contaduría Pública de la Universidad de Guadalajara.

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

A continuación se presenta una gráfica con la estructura organizacional de la Sociedad:¹

¹ Estructura Organizacional a la fecha de publicación de este Reporte Anual.



Contraprestaciones

Las cantidades totales que representan en conjunto las prestaciones de cualquier naturaleza que recibieron de la Sociedad y sus subsidiarias durante el último ejercicio los consejeros actuales, principales funcionarios actuales y personas relacionadas se encuentran descritas en los Estados Financieros Consolidados Auditados y las notas a los mismos.

Los miembros del Comité Ejecutivo, equipo de la Sociedad y demás principales funcionarios de la Sociedad recibirán las siguientes contraprestaciones, quedando la repartición de dichas contraprestaciones a discreción del Comité Ejecutivo:

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 estarán limitados a la suma de: (i) 1.5% del capital invertido el cual equivale a la suma de (a) 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 el precio de colocación por acción en la Oferta Pública Inicial, más (b) las aportaciones de capital social (incluyendo prima de emisión) que la Sociedad obtuvo a través de la Oferta Pública Inicial por importe de \$451 millones que se hayan invertido y las que obtenga de la Oferta Pública 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 (ii) 0.75% de (a) las aportaciones al capital social (incluyendo prima 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 social (incluyendo prima de emisión) que la Sociedad obtenga de 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 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 Gastos Recurrentes de la Sociedad incluirán, de manera exhaustiva y limitativa, los siguientes costos y gastos:

- i. Gastos de oficina de la Sociedad.
- ii. Gastos de contabilidad de la Sociedad.
- iii. La Compensación Anual

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 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, el Comité Ejecutivo calculará el monto remanente (el "Monto Remanente") conforme al límite descrito en el primer párrafo de esta sección, mismo que será utilizado discrecionalmente por el Comité Ejecutivo para el pago del bono anual para cada uno de los Directores y miembros del Comité Ejecutivo. El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias revisará el cálculo del Monto Remanente.

2. Plan de Incentivos de Largo Plazo:

Los miembros del Comité Ejecutivo y ciertos directores y empleados designados por el Comité Ejecutivo de la Sociedad (en lo sucesivo, los mencionados directores y empleados, conjuntamente los "Empleados Beneficiarios") y los Empleados 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 a 20% 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, al menos, un 8% anualmente compuesto en Dólares (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 o cualesquiera ofertas subsecuentes inviertan en alguno de los usos autorizados por la Sociedad y se utilizará como tipo de cambio Dólar - Peso (i) en el caso de los recursos existentes antes de la Oferta Pública Inicial, un tipo de cambio fijo de \$16 por Dólar; (ii) en el caso de los recursos obtenidos de la Oferta Pública Inicial, el tipo de cambio publicado por el Banco de México del día de la liquidación de la misma, esto es \$16.595900 por Dólar; (iii) en el caso de los recursos equivalentes a la aportación del Terreno OOM, un tipo de cambio fijo de \$16 por Dólar tal y como se estableció en el Contrato OOM, (iv) en el caso de los recursos obtenidos de la Oferta Pública u ofertas subsecuentes, el tipo de cambio publicado por el Banco de México de la fecha de liquidación de las mismas y (v) en el caso de las Utilidades Distribuidas, el tipo de cambio publicado por el Banco de México de las fechas en que dichas distribuciones se realicen.

El Comité Ejecutivo decidirá en todo momento la manera en la que se repartirá el importe total del Plan de Incentivo a Largo Plazo entre los Beneficiarios, asignando 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 de salida voluntaria de un Beneficiario (“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 por decisión de la Sociedad (“Good Leaver”), la parte del Plan de Incentivo a Largo Plazo que no haya devengado ese Beneficiario 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 siguientes seis meses, 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 distribuido 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 del 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 una tasa interna de retorno anual compuesto del 8% en Dólares, sobre el monto total invertido contado desde la fecha en que dicho monto sea invertido en alguno de los usos autorizados por la Sociedad y utilizando los tipos de cambio mencionados anteriormente.

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 50% para los Beneficiarios, únicamente hasta que el total de las Utilidades Distribuidas haya alcanzado la siguiente proporción, 20% para los Beneficiarios y 80% para los accionistas de la Sociedad.

Cuarto.- Remanente. Los flujos remanentes serán distribuidos de la siguiente forma: 80% para los accionistas de la Sociedad y 20% para los Beneficiarios.

En ningún caso, los Beneficiarios recibirán más del 20% 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 alcanzado 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. A estos efectos, de cara a determinar el Retorno Mínimo, respecto de los activos no vendidos y demás activos de la Sociedad, se utilizará el tipo de cambio Peso – Dólar publicado por el Banco de México del día en que se cumpla el mencionado séptimo aniversario, esto es, el 6 de noviembre de 2022. 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 EUAS\$100 millones, 1.0%;
2. Si el NAV está entre EUAS\$100 millones y EUAS\$200 millones, 0.75%; y
3. Si el NAV es mayor a EUAS\$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, los Beneficiarios cobrarían el Plan de Incentivos de Largo Plazo hasta que los accionistas cobren 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 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 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 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.

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.

Principales accionistas

La siguiente tabla contiene información relativa a la tenencia de acciones representativas de nuestro capital social al 31 de diciembre de 2015, respecto de los accionistas que se indican a continuación:

Estructura de capital de la Emisora a 31 de diciembre de 2015			
Accionista	Serie "A"	Serie "B"	%
Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. ¹	40,875,900		57.86%
Chala Mar, S. de R.L. de C.V. ²	1		0.00%
Público Inversionista	29,768,977		42.14%
Total	70,644,878	-	100%

1.- Accionista controladora de la Emisora. Sociedad holding quien a través de sus subsidiarias desarrolla proyectos inmobiliarios, turísticos y hoteleros en las ciudades de Jalisco, Nayarit y el Distrito Federal.

2.- Sociedad dedicada principalmente al desarrollo del proyecto turístico denominado "Chalacatepec", ubicado en el Municipio de Tamatlán, Estado de Jalisco.

Esta estructura de capital contempla únicamente el capital social efectivamente suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2015.

A la fecha de este Reporte Anual, no hay compromisos que impliquen el cambio de control de la Sociedad.

Hasta donde es del conocimiento de la Sociedad 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 Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V.

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 Sociedad. 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 Sociedad, la Sociedad 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 por un tercero independiente, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México, considerando para dicho cálculo cualesquiera pagos recibidos por Vertex derivados de su inversión en Inalmex incluyendo, sin limitar, pagos por repartos de dividendos de Inalmex, refinanciamientos de la deuda de Inalmex y disminuciones del capital social de Inalmex) de Vertex sea del 16% calculado del 15 de mayo de 2013 a la fecha de adquisición. Asimismo, para efectos del cálculo del precio, se deberá considerar cualquier aportación realizada por Vertex al capital social de Inalmex y cualquier dividendo que se haya capitalizado a favor de Vertex o que esté pendiente pago. El pago del precio se deberá realizar en efectivo en fondos inmediatamente disponibles.

Estatutos sociales y otros convenios

Con fecha 13 de enero de 2016, se celebró una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, misma que fue protocolizada mediante escritura pública número 115,734, de fecha 17 de febrero de 2016, ante el Licenciado José Visoso del Valle, Notario Público número 92 de la Ciudad de México, y se resolvieron entre otros puntos la: i) cancelación de acciones no suscritas y pagadas y la consecuente disminución al capital mínimo fijo; ii) reforma al artículo sexto de los Estatutos Sociales; y, iii) nombramiento del Consejo de Administración.

A continuación se presenta una descripción de nuestro capital social y un resumen de algunas de las disposiciones de nuestros estatutos sociales. 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.com.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 promotora de inversión 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 70,644,878 acciones ordinarias, nominativas de la Serie “A”, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas. 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

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad tienen pleno derecho de voto y cada acción da derecho al titular a un voto en cualquier asamblea general de accionistas.

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 a los miembros independientes de los comités; (v) aprobar cualquier aumento o reducción del capital variable y la emisión de las acciones correspondientes (mediante la aprobación de la mayoría del capital social de la Sociedad); (vi) aprobar el reporte del Consejo de Administración y la opinión del Consejo de Administración; y (vii) determinar el importe máximo que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias. Asimismo, será materia de aprobación en Asamblea General Ordinaria de Accionistas la venta, total o parcial, de los activos de la Sociedad (salvo por aquellos activos cuya enajenación requiera la aprobación por mayoría calificada del 90% de los accionistas, según se describe en los estatutos sociales), requiriendo para su aprobación el voto favorable de la mayoría simple de las acciones representativas del capital social de la Sociedad.

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; y (x) la cancelación de la inscripción de acciones en el RNV. Cualquier aumento del capital social de la Sociedad a un precio por acción menor al utilizado para la Oferta Pública requerirá de aprobación del 90% o más de las acciones representativas del capital social.

Asimismo, serán materia de aprobación en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas los siguientes temas, requiriendo en todo momento el voto favorable del 90% o más de las acciones representativas del capital social de la Sociedad:

- a) La venta de (i) el inmueble en donde se ubica el Hotel, 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.
- b) El apalancamiento del desarrollo “One and 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 y el inmueble en donde se ubicará el desarrollo “One and Only Mandarin”.
- c) Realizar ofertas públicas subsecuentes de acciones representativas del capital social de la Sociedad a un precio de colocación menor al de la oferta pública inicial de acciones representativas del capital social de la Sociedad.
- d) Utilizar los recursos obtenidos de ofertas públicas de acciones representativas del capital social de la Sociedad para fines distintos a los señalados en los prospectos de colocación definitivos correspondientes.

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. Nuestros accionistas propietarios de acciones con derecho a voto, por cada 10% (diez por

ciento) 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.

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, en el entendido que, hasta en tanto la Secretaría de Economía establezca el sistema electrónico para llevar a cabo las publicaciones de aumentos de capital, las mismas se deberán llevar a cabo en uno de los periódicos de mayor circulación en la Ciudad de México, Distrito Federal, por lo que una vez establecido el citado sistema, todas las publicaciones de aumento de capital se deberán llevar a cabo en dicho sistema.

La publicación deberá realizarse con una anticipación de al menos 15 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. 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 Sociedad), desde el momento en que se publique la convocatoria correspondiente.

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, salvo por los casos descritos anteriormente que requieren autorización del 90% de los accionistas.

Los accionistas que sean propietarios de acciones con derecho a voto, incluso en forma limitada o restringida, por cada 10% (diez por ciento) de las acciones representadas en una asamblea, podrán solicitar que se aplaze la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Los titulares en lo individual o en conjunto de cuando menos el 20% o más de las acciones en circulación con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea general de accionistas, respecto de las cuales tengan derecho a voto, 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; estas disposiciones han sido escasamente utilizadas en México, y por lo tanto, la resolución que el tribunal competente pudiera tomar es incierta.

Los titulares de acciones que representen en lo individual o en conjunto el 15% 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, siempre que se satisfagan los requisitos establecidos en el Artículo 163 de la LGSM. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en cinco años.

La Sociedad únicamente puede invertir en desarrollos ubicados en Latinoamérica, sin embargo podrá invertir hasta en un 30% de activos fuera del área geográfica definida anteriormente, sujeto a la aprobación de la asamblea de accionistas.

Cualquier emisión de nuevas acciones requerirá de aprobación de la asamblea de la Sociedad por mayoría simple (51%), salvo por aquellos casos que requieren autorización del 90% de los accionistas que se describen en este Reporte Anual.

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 y (iii) la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores.

Asimismo, respecto de las utilidades decretadas:

1. Se separará un 5% para formar la reserva legal hasta que ésta ascienda al 20% de nuestro capital social.
2. El resto se aplicará en la forma que resuelva la Asamblea Ordinaria de Accionistas, en términos de planes de distribución de dividendos, 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 máximo de 17 miembros, de los cuales cuando menos 1 deberá ser independiente (con un máximo de 7 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 Sociedad, 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. En este caso, dicho accionista o grupo de accionistas ya no podrá ejercer sus derechos de voto para

designar a los Consejeros Propietarios y sus Suplentes que corresponda elegir a la mayoría. Si cualquier accionista o grupo de accionistas que represente, cuando menos, cada 10% de las acciones comunes en que se divide el capital social, ejercita el derecho de nombrar un consejero Propietario y su Suplente, la mayoría sólo tendrá derecho a designar el número de Consejeros faltantes que corresponda nombrar a dicha mayoría. 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.

Facultades del Consejo de Administración

La administración de la Compañía está conferida al Consejo de Administración. El Consejo de Administración establece los lineamientos y estrategia general para la conducción de nuestro negocio y supervisa el cumplimiento de los mismos.

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 la mayoría de los Consejeros de Administración con derecho a voto que estén presentes en la sesión legalmente instalada de que se trate.

De conformidad con el artículo 156 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos sociales de la Sociedad, 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. El Presidente no tendrá voto de calidad en las resoluciones.

El Consejo de Administración de la Sociedad deberá aprobar, entre otras, las siguientes resoluciones:

1. Cualquier inversión que no cumpla con los criterios de inversión tendrá que ser aprobada por el Consejo de Administración.
2. Gastos anuales de la Compañía que excedan los límites pre-aprobados en los que puede incurrir la administración de la Sociedad.
3. Inversiones en adquisición o desarrollo de hoteles.
4. Metodología de Inversión propuesta.
5. Financiamiento por arriba de EUA\$1 millón.
6. Transacciones individuales con apalancamientos por arriba de 65% de los activos consolidados e individuales de la Sociedad. Respecto del apalancamiento del proyecto One & Only Mandarin, cualquier incremento mayor al 40% estará sujeto a la autorización de los accionistas de la Sociedad.
7. Operaciones de derivados o coberturas.
8. Cualquier acuerdo entre la Compañía y Actur.

9. Cualquier transacción con partes relacionadas.

10. La administración de la Sociedad podrá incurrir en gastos de operaciones individuales de RLH y a cuenta de RLH de hasta EUAS\$200,000 anuales sin la necesidad de la aprobación por parte del Consejo de Administración y hasta un total de EUAS\$500,000 anuales de forma conjunta. Cualquier gasto que exceda de esos límites tendrá que ser aprobado por el Consejo de Administración.

11. Financiamientos relacionados con el desarrollo turístico One & Only Mandarina.

Contraprestaciones del Consejo de Administración y demás funcionarios

Los consejeros y demás funcionarios de la Sociedad percibirán la remuneración por el desempeño de sus cargos, que al efecto señale la Asamblea de Accionistas que los designe.

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 de los cuales 2 son independientes.

Las principales funciones del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son:

- a. 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.
- b. Convocar a asambleas de accionistas y hacer que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.
- c. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes relativos a (i) la explicación de las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera de la Sociedad y (ii) las operaciones y actividades en las que el Consejo de Administración intervenga conforme a la LMV.
- d. Las demás que establezca la LMV, acordes con las funciones que el presente ordenamiento legal le asigna.

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.

Cambios a Nuestro Capital Social

El capital variable de la Sociedad 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. Las disminuciones y aumentos del capital social derivados de la compra y colocación de nuestras acciones no requerirán de resolución de la Asamblea de Accionistas ni acuerdo del Consejo de Administración.

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 Sociedad 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. 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 Sociedad, se nombrará a uno o más liquidadores en una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas para concluir los asuntos de la Sociedad. 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, Distrito Federal. Dicho derecho no será aplicable (i) con motivo una fusión, (ii) en la conversión de obligaciones, (iii) en la recolocación de acciones propias que se hubieren adquirido a través de la BMV, (iv) para la oferta pública de acciones en los términos de la LMV y (v) 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. 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 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. Dichas acciones no podrán ser objeto de oferta pública ni podrá llevarse a cabo ofrecimiento alguno mediante la intervención de intermediarios colocadores. 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 Sociedad 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 sin necesidad de nueva convocatoria;
 - nombrar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente del Consejo de Administración; y
 - designar a un comisario (sólo si existe esta figura y no existe un Comité de Auditoría):

- los tenedores que en lo individual o en conjunto tengan el 20% o más de las acciones 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 15% 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.
- Los accionista podrán convenir entre ellos:
 - a. Obligaciones de no desarrollar giros comerciales que compitan con la Sociedad, limitadas en tiempo, materia y cobertura geográfica, sin que dichas limitaciones excedan de 3 años y sin perjuicio de lo establecido en otras leyes que resulten aplicables.
 - b. Derechos y obligaciones que establezcan opciones de compra o venta de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, tales como:
 - i. Que uno o varios accionistas solamente puedan enajenar la totalidad o parte de su tenencia accionaria, cuando el adquirente se obligue también a adquirir una proporción o la totalidad de las acciones de otro u otros accionistas, en iguales condiciones.
 - ii. Que uno o varios accionistas puedan exigir a otro socio la enajenación de la totalidad o parte de su tenencia accionaria, cuando aquéllos acepten una oferta de adquisición, en iguales condiciones.
 - iii. Que uno o varios accionistas tengan derecho a enajenar o adquirir de otro accionista, quien deberá estar obligado a enajenar o adquirir, según corresponda, la totalidad o parte de la tenencia accionaria objeto de la operación, a un precio determinado o determinable.
 - iv. Que uno o varios accionistas queden obligados a suscribir y pagar cierto número de acciones representativas del capital social de la Sociedad, a un precio determinado o determinable.
 - c. Enajenaciones y demás actos jurídicos relativos al dominio, disposición o ejercicio del derecho de preferencia a que se refiere el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con independencia de que tales actos jurídicos se lleven a cabo con otros accionistas o con personas distintas de éstos.
 - d. Acuerdos para el ejercicio del derecho de voto en asambleas de accionistas.
 - e. Acuerdos para la enajenación de sus acciones en oferta pública.

Los convenios antes descritos no serán oponibles a la Sociedad, excepto tratándose de resolución judicial.

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 Sociedad o cualquier múltiplo de 10%, requiera el acuerdo favorable de nuestro Consejo de Administración. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de la Compañía que resulte en una tenencia accionaria por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable de nuestro Consejo de Administración. También se requerirá el acuerdo favorable 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 Sociedad, (ii) una participación del 20% en el capital social de la Compañía o (iii) una influencia significativa en la Compañía. Cualquier adquisición de acciones que requiera de nuestro Consejo de Administración conforme a nuestros estatutos sociales o acuerdo de voto celebrados sin la obtención de la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración, no otorgará derecho alguno para votar en asambleas de accionistas de la Sociedad y no serán inscritas en el Libro de Registro de acciones de la Compañía, y las inscripciones realizadas con anterioridad serán canceladas, y la Compañía no reconocerá ni dará valor alguno a las constancias o listados a que se refiere el Artículo 290 de la LMV, por lo que no demostrarán la titularidad de las acciones o acreditarán el derecho de asistencia a las asambleas de accionistas, lo que será responsabilidad del adquirente o grupo de adquirentes.

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 mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración.

Adicionalmente, en el supuesto que el Consejo de Administración autorice la adquisición de acciones planteada o la celebración del acuerdo de voto propuesto y dicha adquisición, operación o acuerdo de voto implique (i) la adquisición de una participación del 20% o mayor, (ii) un cambio de control o (iii) la adquisición de influencia significativa, según se define en los propios estatutos sociales y en la legislación bursátil mexicana, no obstante que dicha autorización se hubiere concedido, la persona que pretenda adquirir las acciones en cuestión o celebrar el acuerdo de voto, deberá hacer una oferta pública de compra por el 100% menos una de las acciones en circulación, a un precio pagadero en efectivo no inferior del precio que resulte mayor de entre los siguientes: (i) el valor contable por cada Acción, de acuerdo a los últimos Estados Financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración y presentados a la CNBV o a la bolsa de valores de que se trate; o (ii) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en bolsa de valores, publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de la solicitud presentada o de autorización otorgada por el Consejo de Administración conforme a esta disposición; o (iii) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las acciones, o pretenda celebrar el acuerdo de voto, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más en cada uno de dichos casos, una prima igual al 20%, respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá incrementar o reducir, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio.

Si se llegaren a realizar adquisiciones de Acciones o celebrar acuerdos de voto restringidos en términos de nuestros estatutos sociales sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración de la Sociedad (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 (i) otorgarán al adquirente los derechos patrimoniales que deriven de la titularidad de las Acciones en la misma medida en que dichos derechos le correspondan al resto de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, y (ii) no otorgarán al adquirente derechos corporativos de clase alguna (incluyendo, sin limitación, 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).

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 Sociedad 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 Sociedad en dicho registro, ya sea por solicitud de la propia Sociedad o por resolución adoptada por la CNBV en términos de ley, la Sociedad 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 Sociedad: (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 Sociedad 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 Sociedad u otros valores emitidos con base en esas acciones en el RNV, la Sociedad no hubiera logrado adquirir el 100% del capital social pagado.

La oferta pública de compra antes mencionada deberá realizarse cuando menos al precio que resulte más alto entre: (i) el valor de cotización y (ii) el valor contable de las acciones o títulos que representen dichas acciones de acuerdo al último reporte trimestral presentado a la propia CNBV y a la BMV antes del inicio de la oferta, el cual podrá ser ajustado cuando dicho valor se vaya modificando de conformidad con criterios aplicables a la determinación de información relevante, en cuyo caso, deberá considerarse la información más reciente con que cuente la Sociedad, acompañada de una certificación de un directivo facultado de la Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad, 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.

Asuntos Adicionales

Pérdida de Acciones

Conforme a lo requerido por la legislación mexicana, nuestros estatutos establecen 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 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 Sociedad podrá adquirir acciones representativas de su propio capital social a través de la BMV sin que sea aplicable la prohibición establecida en el primer párrafo del Artículo 134 de la LGSM, siempre que 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.

Las acciones propias que pertenezcan a la Sociedad 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.

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 Sociedad, 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 todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de nuestros Estatutos Sociales, los accionistas se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes del Distrito Federal, renunciando a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros.

Programa de adopción de la modalidad de “sociedad anónima bursátil”

La Sociedad deberá adoptar la modalidad de “sociedad anónima bursátil” (i) en un plazo máximo de 10 años contado a partir de que surta efectos la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en el RNV, o (ii) con anterioridad al plazo de 10 años antes señalado, si (a) el capital contable de la Sociedad al cierre del ejercicio de que se trate supera el equivalente en moneda nacional de 250 millones de unidades de inversión de acuerdo con los Estados Financieros anuales, auditados o dictaminados respectivos, o (b) la Sociedad adquiere 9 hoteles adicionales al Hotel (directamente a través de afiliadas).

La Sociedad adoptará un programa en el que se prevea la adopción progresiva del régimen aplicable a las “sociedades anónimas bursátiles” en un plazo de 10 años contado a partir de que surta efectos la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en el RNV. Dicho programa deberá cumplir los requisitos que establezca el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores. Será causa de cancelación de la inscripción en el RNV de las acciones representativas del capital social de la Sociedad el incumplimiento grave al programa, supuesto en el cual la Sociedad, previo a la cancelación de la inscripción, estará obligada a realizar una oferta pública de adquisición dentro de los 180 días naturales siguientes a la fecha en que sea requerida por la CNBV, o bien cuando concluya el plazo del citado programa, lo que acontezca primero. Hasta en tanto no se realice la oferta pública antes mencionada, la CNBV podrá decretar, como medida precautoria, la suspensión de la inscripción de las acciones de la Sociedad en el RNV a efecto de evitar que se produzcan condiciones desordenadas en el mercado.

Apalancamiento

El apalancamiento a nivel de activos de la Sociedad no podrá ser mayor al 65% del coste de adquisición de los activos. Por otra parte, el apalancamiento consolidado de la Compañía no podrá superar el 65% de la suma de los costos de adquisición y/o desarrollo de los activos de la Compañía. Para el caso del hotel One & Only Mandarin, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el costo del terreno en donde se construya el mismo y se buscará obtener financiamientos en Dólares por un plazo no menor a 10 años sin que dichos financiamientos afecten al Hotel. En todo caso, dichos financiamientos serán objeto de aprobación por parte Consejo de Administración de la Sociedad.

Otros convenios

A la fecha no existen convenios o mecanismos en virtud de los cuales se limiten los derechos corporativos que confieren las acciones representativas del capital social de la Sociedad. Asimismo, no existen convenios entre los accionistas de la Sociedad o convenios que tengan por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio de control de la Sociedad salvo por las disposiciones contenidas en los estatutos sociales de la Sociedad antes descritos.

5. MERCADO ACCIONARIO

Estructura Accionaria

La siguiente tabla contiene información relativa a la tenencia de acciones representativas de nuestro capital social al 31 de diciembre de 2015, respecto de los accionistas que se indican a continuación:

Estructura de capital de la Emisora a 31 de diciembre de 2015			
Accionista	Serie "A"	Serie "B"	%
Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. ¹	40,875,900		57.86%
Chala Mar, S. de R.L. de C.V. ²	1		0.00%
Público Inversionista	29,768,977		42.14%
Total	70,644,878	-	100%

1.- Accionista controladora de la Emisora. Sociedad holding quien a través de sus subsidiarias desarrolla proyectos inmobiliarios, turísticos y hoteleros en las ciudades de Jalisco, Nayarit y el Distrito Federal.

2.- Sociedad dedicada principalmente al desarrollo del proyecto turístico denominado "Chalacatepec", ubicado en el Municipio de Tomatlán, Estado de Jalisco.

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 Reporte Anual.

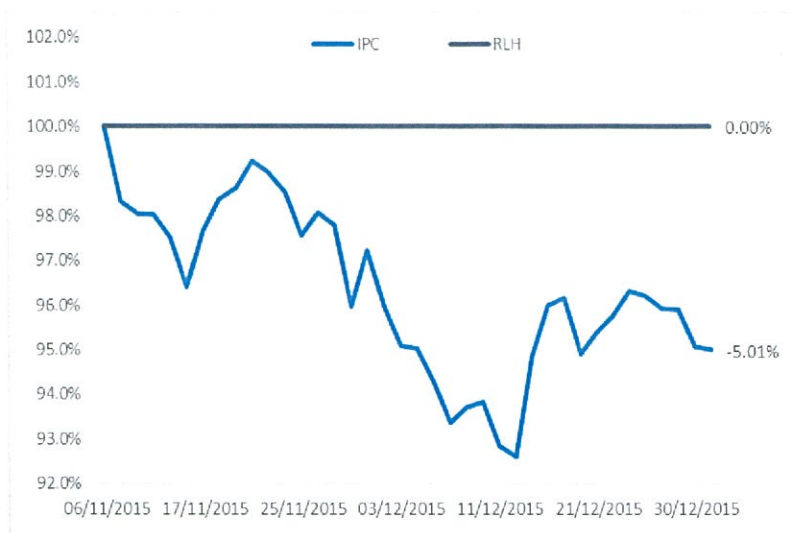
Comportamiento de la acción en el mercado de valores

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

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 liquidó las acciones de nuestra oferta pública inicial en la BMV, y con cierre al 31 de diciembre de 2015:



Desde la fecha de liquidación de nuestras acciones en la Bolsa Mexicana de Valores, es decir el 6 de noviembre de 2015, la cotización en la BMV de nuestras acciones nunca ha sido suspendida. Adicionalmente, mientras el rendimiento del IPC disminuyó un 5.01% en este periodo de tiempo, el precio de la acción de RLH se mantuvo constante.

De conformidad con la escala de la BMV, el nivel de bursatilidad de nuestras acciones durante su primer año de cotización fue fue “mínima”.

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

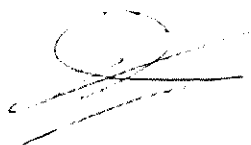
Al 31 de diciembre de 2015, existieron 4 tenedores de nuestras acciones.

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.

6. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, como delegados especiales del Consejo de Administración de la Sociedad, manifestamos bajo protesta de decir verdad, que el presente Reporte Anual 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 Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Allen de Jesús Sangines Krause
Miembro del Consejo de Administración



Juan Cristóbal Bremer Villaseñor
Miembro del Consejo de Administración

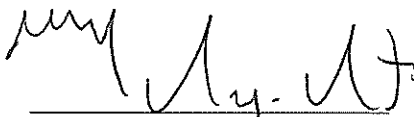
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a RLH Properties contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Juan Cristóbal Bremer Villaseñor
Director General de la Sociedad



Francis Philippe Valéry Muñiz
Director Financiero de la Sociedad



Manuel Reyes Retana Tello
Encargado de los Asuntos Jurídicos de la Sociedad

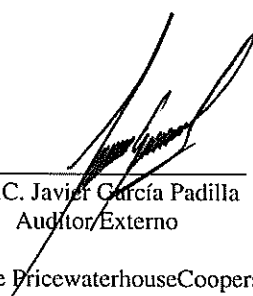
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de RLH Properties, S. A. P. I. B. de C. V., que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 2 de marzo de 2016 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

La información financiera proforma incluida en el presente Reporte Anual, la cual no fue auditada por los suscritos, se presenta para fines informativos y no pretenden reflejar los resultados operativos como si la aportación del terreno, así como la capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción del Hotel One & Only Mandarin 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.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Reporte Anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, 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 antes mencionados, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

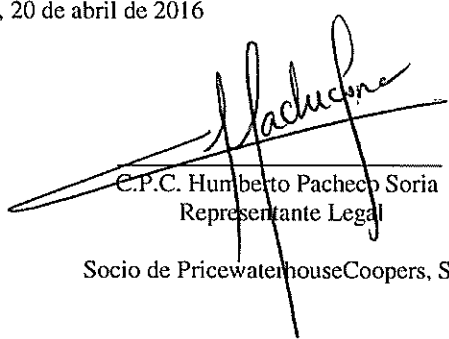
No obstante, los suscritos no fuimos contratados y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por nosotros dictaminados.

Ciudad de México, 20 de abril de 2016



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.

7. ANEXOS

Anexo 1. Estados Financieros.

(i) estados consolidados de situación financiera de la Sociedad 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, 2014 y 2013, incluyendo las notas a los mismos.

***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	2,856,239	2,418,009
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	47,933,253	50,554,382
Total activo		\$2,164,826,057	\$1,650,784,064
<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	413,957	475,347
Suma el pasivo a corto plazo		87,114,905	62,720,601
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	2,564,252	2,413,125
Suma el pasivo a largo plazo		1,481,327,579	1,293,224,059
Suma el pasivo		1,568,442,484	1,355,944,660
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		(205,240,346)	(107,891,855)
Suma el capital contable		596,383,573	294,839,404
Total pasivo y capital contable		\$2,164,826,057	\$1,650,784,064

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	
	Notas	2015	2014
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
ContralorSr. 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			<u>(61,367,720)</u>	<u>(61,367,720)</u>
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			<u>(97,348,491)</u>	<u>(97,348,491)</u>
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

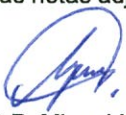
Estados consolidados de flujos de efectivo

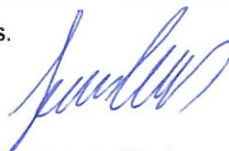
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y de 2014

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 diferencian hasta que el préstamo se reciba. En la medida que no existe evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los gastos se capitalizan como pagos anticipados por servicios para obtener liquidez y se amortizan en el 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 reconocen 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 derivan 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:

	<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 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>	Saldo al 31 diciembre de <u>2014</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Traspasos</u>	Saldo al 31 diciembre de <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 inició 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	1,881,747			1,881,747
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		45,985,375	45,985,375
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	1,799,416	82,331	1,881,747
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
Clientes 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:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
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:

	31 de diciembre de	
Concepto	2015	2014
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:

	Actual	Decremento	Aumento
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:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
<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
<u>Costos financieros:</u>		
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:

- i. Limita las deducciones en arrendamiento de automóviles, consumo en restaurantes y elimina la deducción inmediata en activos fijos.
- ii. Establece la mecánica para determinar el saldo inicial de la CUCA y de la CUFIN.
- iii. 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.
- iv. 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. 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.



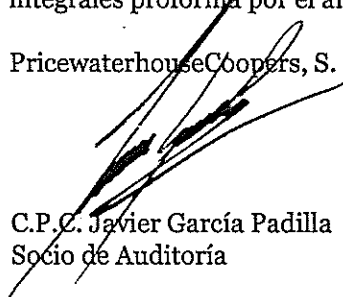
Opinión

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

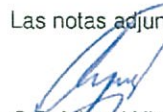
31 de diciembre de 2014 y de 2013

Pesos mexicanos

31 de diciembre de

Activo	Notas	2014	2013
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 <u>2014</u>	Periodo del 28 de febrero al 31 de diciembre de <u>2013</u>
	<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 Construc, 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

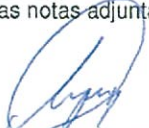
comprendido del 28 de febrero (fecha de constitución)

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
ContralorSr. 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
Clientes 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 período 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 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 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 revertirá 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 revertirán en un futuro cercano.

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

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. 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:

	Año que terminó el 31 de diciembre de <u>2014</u>	Periodo del 28 de febrero al 31 de diciembre de <u>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>Concepto</u>	<u>31 de diciembre de</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>Cuentas por pagar:</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Actuop, S. de R. L. de C. V. (afiliada)	<u>\$ 427,309</u>	<u>\$ 378,890</u>

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	<u>21,575,895</u>
	<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</u> <u>diciembre de</u> <u>2013</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>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 constitución	Adquisición de subsidiarias	Al 31 de diciembre de 2013
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		41,867	41,867
Impuesto diferido activo	-	7,880,264	7,880,264
Inmuebles, mobiliario y equipo		(306,973,216)	(306,973,216)
Activos intangibles		(15,399,131)	(15,399,131)
Pagos anticipados		(947,436)	(947,436)
Impuesto diferido pasivo	-	(323,319,783)	(323,319,783)
Impuesto diferido pasivo - Neto	\$ -	(\$ 315,439,519)	(\$ 315,439,519)

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.

* * * * *

Anexo 2. Opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias para el ejercicio 2015.

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

OPINIÓN

QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION Y EL COMITÉ DE AUDITORIA Y PRACTICAS SOCIETARIAS DE RLH PROPERTIES, S.A.P.I.B. DE C.V., A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE DICHA SOCIEDAD, RESPECTO AL INFORME ELABORADO POR EL DIRECTOR GENERAL DE LA SOCIEDAD EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 28, FRACCION IV, INCISO C), ARTÍCULO 42 FRACCIÓN 11, INCISO E) Y ARTÍCULO 44, FRACCIÓN XI DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES.

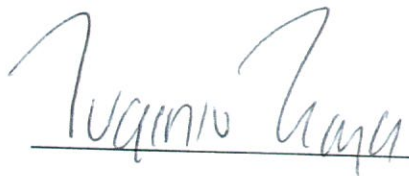
Las actividades y eventos corporativos significativos de la Sociedad y de sus subsidiarias, las políticas seguidas por la administración y los principales proyectos existentes; las principales políticas y criterios contables y de información financiera seguidos por la Sociedad y empresas subsidiarias por el ejercicio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 en la preparación de (i) la información financiera, (ii) el estado de posición financiera de la Sociedad, (iii) el estado de resultados de la Sociedad, (iv) el estado que muestra los cambios en la situación financiera, (v) el estado que muestra los cambios en las partidas que integran el patrimonio social, y (vi) las notas necesarias para completar o aclarar la información que suministran los estados financieros consolidados por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2015, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su siglas en inglés) emitidas y vigentes o emitidas y adoptadas anticipadamente, los cuales, se encuentran en el informe que presentó a la consideración de este Consejo de Administración y el Comité de Auditoría el Director General de la Sociedad, por lo que (a) el estado de posición financiera, (b) el estado de resultados, (c) el estado de variaciones en el capital contable y (d) el estado de flujos de efectivo, son adecuados, suficientes y se aplicaron en forma consistente con el año anterior; por lo tanto, en opinión del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH Properties, S.A.P.I.B. de C.V., la información presentada por el Director General refleja en forma razonable y suficiente la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

Atentamente,



Allen de Jesús Sangines-Krause

Presidente del Consejo de Administración
de RLH Properties, S.A.P.I.B. de C.V.



Eugenio Garza y Garza

Presidente del Comité de
Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties, S.A.P.I.B. de C.V.

Ciudad de México, a 17 de marzo de 2016

Av. Paseo de la Reforma #412 piso 21
Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, Distrito Federal C.P. 06600
+(52) 55 14500800