Cantidades monetarias expresadas en Unidades

# [411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

| | |
|---|---|
| **Reporte Anual:** | Anexo N |
| **Oferta pública restringida:** | No |
| **Tipo de Instrumento:** | Acciones |
| **Emisora extranjera:** | No |
| **Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:** | NO |
| **Mencionar dependencia parcial o total:** | No |

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]

| Serie [Eje] | serie |
|---|---|
| **Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]** | |
| Clase | NA |
| Serie | A |
| Tipo | ORDINARIAS |
| Número de acciones | 884,809,574 |
| Bolsas donde están registrados | Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. |
| Clave de pizarra de mercado origen | RLH A |
| Tipo de operación | NA |
| Observaciones | NA |

## Clave de cotización:

RLH

## La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, 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.

## Leyenda Reporte Anual CUE:

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

## Periodo que se presenta:

2018-12-31

# indice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual ..... 1

[412000-N] Portada reporte anual ..... 2

[413000-N] Información general ..... 6

Glosario de términos y definiciones: ..... 6

Resumen ejecutivo: ..... 13

Factores de riesgo: ..... 49

Otros Valores: ..... 70

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: ..... 71

Destino de los fondos, en su caso: ..... 71

Documentos de carácter público: ..... 71

[417000-N] La emisora ..... 72

Historia y desarrollo de la emisora: ..... 72

Descripción del negocio: ..... 72

Actividad Principal: ..... 74

Canales de distribución: ..... 78

Patentes, licencias, marcas y otros contratos: ..... 79

Principales clientes: ..... 95

Legislación aplicable y situación tributaria: ..... 95

Recursos humanos: ..... 99

Desempeño ambiental: ..... 100

Información de mercado: ..... 100

Estructura corporativa: ..... 118

Descripción de los principales activos: ..... 118

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: ..... 142

Acciones representativas del capital social: 142

Dividendos: 146

[424000-N] Información financiera 149

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: 157

Informe de créditos relevantes: 157

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: 160

Resultados de la operación: 162

Situación financiera, liquidez y recursos de capital: 166

Control Interno: 175

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: 176

[427000-N] Administración 178

Auditores externos de la administración: 178

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 178

Administradores y accionistas: 180

Estatutos sociales y otros convenios: 193

[429000-N] Mercado de capitales 199

Estructura accionaria: 199

Comportamiento de la acción en el mercado de valores: 199

[431000-N] Personas responsables 203

[432000-N] Anexos 205

# [413000-N] 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 que son objeto de la Oferta Pública, las cuales otorgan plenos derechos corporativos y patrimoniales. |
| “Acciones Tenedora MKB” | Significa un número de acciones íntegramente suscritas y pagadas y libres de gravamen alguno en Tenedora MKB que, tras la adquisición del Entorno Mayakoba, sean representativas del 85% de su capital social. |
| “Activos Hoteleros de Lujo y Golf MKB” | Activos Hoteleros de Lujo y Golf MKB, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora, (antes denominada OHL Desarrollos México, S.A. de C.V.) |
| “Actur” | Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V., uno de los principales accionistas de la Emisora. |
| “Adquisición del Terreno Mandarina” | Adquisición del Terreno Mandarina a un precio de DLS$53’178,438, equivalente a $934’660,91 determinado con base en un avalúo de JLL y a un tipo de cambio de $18.4797 por cada Dólar. |
| “Adquisición Inicial” | Adquisición de un porcentaje de participación mayoritario, directo o indirecto, en las sociedades propietarias de los hoteles Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf |
| “Auditor” o “PwC” | PricewaterhouseCoopers, S.C. |
| “ADR” | tarifa promedio diaria, por sus siglas en inglés (*average daily rate*). |
| “Bancomext” | Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. |
| “Banyan Tree” | Banyan Tree Hotels & Resorts Pte. Ltd. |
| “BK Partners” | el distintivo utilizado, a la fecha, por Allen Sangines-Krause, los hermanos Juan Cristóbal, Jerónimo Bremer Villaseñor y Francisco Borja Escalada Jiménez para la gestión de inversiones y asesoría. |
| “BMV” | Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. |
| “Campo de Golf El Camaleón Mayakoba” | el campo de golf “El Camaleón Mayakoba” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México. |
| “Canalán Resorts” | Canalán Resorts, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora, anteriormente denominada |

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| Término | Definición |
|---|---|
| | Majahua Inmuebles, S. de R.L. de C.V. |
| “Circular Única de Emisoras” | las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la CNBV, según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo. |
| “CNBV” | Comisión Nacional Bancaria y de Valores. |
| “COFECE” | Comisión Federal de Competencia Económica. |
| “Compañía”, “Emisora”, “Sociedad”, “RLH Properties” o “RLH” | RLH Properties, S.A.B. de C.V., de manera conjunta con sus subsidiarias y afiliadas, a menos que el contexto indique lo contrario. |
| “CONAGUA | Comisión Nacional del Agua. |
| “Contrato de Compraventa Mayakoba” | conjuntamente el Primer Contrato de Compraventa Mayakoba, el Segundo Contrato de Compraventa Mayakoba, el Tercer Contrato de Compraventa Mayakoba y el Cuarto Contrato de Compraventa Mayakoba. |
| “Primer Contrato de Compraventa Mayakoba” | el contrato de compraventa de acciones fecha 20 de diciembre de 2016 celebrado entre RLH, como adquirente, y OHLD como enajenante. |
| “Segundo Contrato de Compraventa Mayakoba” | el contrato de compraventa de acciones adicionales de fecha 18 de mayo de 2017 celebrado entre RLH, como adquirente, y OHLD como enajenante. |
| “Tercer Contrato de Compraventa Mayakoba” | el contrato de compraventa de fecha 18 de enero de 2018 celebrado entre RLH, como adquirente, y OHLD y OHLDM, respectivamente, como enajenantes. |
| “Cuarto Contrato de Compraventa Mayakoba” | el contrato de fecha 6 de abril de 2018 celebrado entre RLH, como adquirente, y OHL y OHLDM, respectivamente, como enajenantes. |
| “Primer Contrato de Compraventa OOM” | el convenio de extinción parcial del Fideicomiso 1058 celebrado en escritura pública de fecha 13 de junio de 2016, entre RLH, como adquirente, y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 1058, como enajenante, respecto del Terreno OOM, con la comparecencia de Nayarasa y Actur. |
| “Segundo Contrato de Compraventa OOM” | el contrato de compraventa que consta en escritura pública número 7,017 de fecha 29 de septiembre de 2017, entre RLH como enajenante y Majahua Resorts como adquirente, respecto del Terreno OOM, con la comparecencia Actur |
| “Primer Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina” | el convenio de extinción parcial del Fideicomiso 1058 celebrado en escritura pública de fecha 11 de noviembre de 2016, entre RLH, como adquirente, y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 1058, como enajenante, respecto del Terreno Rosewood Mandarina, con la comparecencia de Nayarasa y Actur. |
| “Segundo Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina” | el contrato de compraventa que consta en escritura pública número 7,306 de fecha 6 de marzo de 2018, entre RLH como enajenante y Canalán Resorts (antes Majahua Inmueble) como adquirente, respecto del Terreno OOM, con la comparecencia de Actur. |

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| Término | Definición |
|---|---|
| “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 Residencial” | el contrato de promesa sujeto a ciertas condiciones suspensivas para la celebración de un contrato de opción para el desarrollo y comercialización de unidades privativas inmobiliarias (*branded villas*) de fecha 19 de octubre de 2015 celebrado entre la Emisora y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 1058, en virtud del cual las partes se obligaron a celebrar un contrato defini tivo por el cual Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, o sus beneficiarios o cesionarios, como propietarios de lotes de terreno ubicados en el desarrollo “Mandarina” le otorgarán a la Emisora, o a sus subsidiarias, sujeto a ciertas condiciones, una opción para comercializar y desarrollar varias unidades privativas a ser creadas dentro del mismo desarrollo “Mandarina”, en donde se podrán construir hasta, aproximadamente, 20 unidades residenciales a ser creadas dentro del mismo desarrollo “Mandarina”. |
| “Crédito Sindicado Caixabank” | El contrato de crédito sindicado de fecha 24 de noviembre de 2016 celebrado entre Caixabank, S.A. y Banca Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple como acreditantes, e Inalmex, como acreditada, y SHH como garante solidario. |
| “CUSTF” | cambio de uso de suelo en terrenos forestales. |
| “DATATUR” | el sistema nacional de SECTUR de la información estadística del sector turístico de México. |
| “Desarrollo Mandarina” | Se refiere al plan maestro con una superficie aproximada de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 km de frente al mar y alrededor de 1.6 km de frente de playa en la costa occidental de México dentro de la Riviera Nayarit. Se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de los hoteles Four Seasons y St. Regis en Punta Mita, y, aproximadamente, a 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. |
| “Dólares” o “DLS$” | moneda de curso legal de Estados Unidos. |
| “Estados Financieros Consolidados Auditados” | los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C., incluyendo las notas a los mismos. |
| “Estados Unidos” | los Estados Unidos de América. |
| “Equipo de Gestión” | significan los individuos con la facultad para adoptar decisiones administrativas en RLH. |
| “Fairmont” | Fairmont Hotels & Resorts (US) Inc. |
| “Fairmont Heritage Place Mayakoba Residences” | Residencias privadas de lujo desarrolladas bajo la marca Fairmont en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México; y comercializadas bajo los esquemas *fractional (1/12)* y *full ownership.* |
| “FIBRA” | un fideicomiso de inversión en bienes raíces con el régimen fiscal establecido en la Ley del |

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| Término | Definición |
|---|---|
| | Impuesto Sobre la Renta y creado conforme a la LMV y demás disposiciones aplicables. |
| “Fideicomiso 1058” | el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y desarrollo inmobiliario identificado con el número F/1058, de fecha 15 de diciembre de 2011, celebrado entre Ricardo Miguel Santa Cruz Mahoney, Juan Cristóbal Bremer Villaseñor y Nayarasa, en su carácter de fideicomitentes y fideicomisarios “A”, “B” y “C”, respectivamente, y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero como fiduciario. Entre otros bienes y activos, el fiduciario del Fideicomiso 1058, previo a la celebración del Contrato de Compraventa OOM y del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina, era propietario del Terreno OOM y del Terreno Rosewood Mandarina. |
| “Four Seasons (México)” | Four Seasons Hotel (México), S.A. de C.V. o cualquiera de sus empresas controladoras, subsidiarias o afiliadas. |
| “Gobierno Federal” | el gobierno federal de México. |
| “Hotel Andaz Mayakoba” | el hotel “Andaz” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México. |
| “Hotel Banyan Tree” | el hotel “Banyan Tree” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México. |
| “Hotel Fairmont Mayakoba” | el hotel “Fairmont” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México. |
| “Hotel Four Seasons” | el hotel “Four Seasons” de la Ciudad de México ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 500, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México. |
| “Hoteles Mayakoba” | significa, conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, Hotel Fairmont Mayakoba, Hotel Banyan Tree Mayakoba y el Hotel Andaz Mayakoba. |
| “Hotel O&OM” | significa el hotel a ser desarrollado por la Emisora o sus subsidiarias en el Terreno OOM bajo la marca “One&Only”, a ser operado por Kerzner en términos de los Contratos Kerzner. |
| “Hotel Rosewood Mayakoba” | el hotel “Rosewood” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México. |
| “Hotel Rosewood Mandarina” | significa el hotel a ser desarrollado por la Emisora o sus subsidiarias en el Terreno Rosewood Mandarina bajo la marca “Rosewood”, a ser operado por Rosewood en términos de los Contratos Rosewood Mandarina. |
| “Hotel Villa Magna” | significa el hotel “Villa Magna” ubicado en Paseo de la Casetellana 22, Madrid, España. |
| “Residencias Fairmont Heritage Place” | significa las residencias a ser desarrolladas y comercializadas por la Emisora o sus subsidiarias en el Entrono Mayakoba bajo la marca “Fairmont”, operado por Fairmont en términos de los Contratos de Fairmont Mayakoba. |
| “Residencias Rosewood Mayakoba” | significa las residencias a ser desarrolladas y comercializadas por la Emisora o sus subsidiarias en el Entrono Mayakoba bajo la marca “Rosewood”, a ser operado por Rosewood en términos de los Contratos de Rosewood Mayakoba. |

| Término | Definición |
|---|---|
| “Huaribe” | Huaribe, S.A. de C.V., una filial de OHL que presta ciertos servicios a las entidades pertenecientes al grupo corporativo OHL y a las sociedades propietarias del Entorno Mayakoba. |
| “Hyatt” | Hyatt of México, S.A. de C.V. |
| “Inalmex” | Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V., subsidiaria de la Emisora y propietaria del inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons. |
| “Indeval” | S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. |
| “INEGI” | el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. |
| “IPC” | Índice de Precios y Cotizaciones de la BMV. |
| “IVA” | Impuesto al Valor Agregado. |
| “JLL” | Jones Lang Lasalle. |
| “Kerzner” | Kerzner International, empresa con quien se celebraron los Contratos Kerzner. |
| “LFPDPPP” | La Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares. |
| “Ley Antilavado” | Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita |
| “LGDFS” | La Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. |
| “LGEEPA” | Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. |
| “LGSM” | la Ley General de Sociedades Mercantiles. |
| “LMV” | la Ley del Mercado de Valores. |
| “Majahua Resorts” | Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora |
| “México” | los Estados Unidos Mexicanos. |
| “Monex” | Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. |
| “NAV” | reporte revisado por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias que contendrá el valor de los activos netos de la Emisora el cual se derivará de los avalúos de activos bajo normas del “Royal Institution of Chartered Surveyors” encomendados a expertos independientes, descontando de dichas valuaciones la posición de deuda neta de cada activo en términos del balance y ajustando el resultado por el porcentaje de participación de la Emisora en los activos. |
| “Nayarasa” | Nayarasa, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de Actur. |
| “NIIF” | las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), |

| Término | Definición |
|---|---|
| | emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*). 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 (*International Financial Reporting Interpretations Committee*), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Comité Actual de Interpretaciones (*Standing Interpretations Committee* o SIC). |
| “NOI” o “Ingreso Neto de Operación” | ingreso neto de operación que genera una propiedad después de deducir los costos y gastos relacionados directamente con la operación de esa propiedad. El NOI (por sus siglas en inglés; *net operating income*) de RLH no considera gastos corporativos, depreciación y amortizaciones ni gastos e ingresos extraordinarios. |
| “Nuevo Plan de Compensación” | es el plan de compensación acordado y aprobado por la asamblea de accionistas de la Sociedad el día 02 de marzo de 2018, y que sustituyó el Plan de Compensación o Plan de Compensación Vigente. |
| “Oferta Pública Inicial” u “OPI” | la oferta pública restringida inicial de las acciones representativas del capital social de la Emisora bajo el régimen de “sociedad anónima promotora de inversión bursátil” que se llevó a cabo el 3 de noviembre de 2015 y se liquidó el 6 de noviembre de 2015 a través de la BMV. |
| “OHL” | Obrascón, Huarte Laín, S.A. |
| “OHLD” | Obrascón, Huarte Laín Desarrollos, S.L. |
| “OHLDM” | OHLDM, S.A. de C.V. |
| “O&O Branded Villas” | Residencias privadas de lujo a ser desarrolladas bajo la marca One & Only en el Desarrollo Mandarina. |
| “OCC” | ocupación de cuartos hoteleros. |
| Periodo Inicial | periodo comprendido entre el 13 de marzo y el 28 de marzo de 2018 durante el cual los accionistas de la Emisora ejercieron su derecho de preferencia para suscribir y pagar el aumento de capital resuelto en la Asamblea Anual Ordinaria y Extraordinaria del 02 de marzo de 2018, en proporción a su tenencia accionaria. |
| Periodo Adicional | periodo que comprendió los días 02 y 03 de abril de 2018 durante el cual los accionistas de la Emisora suscribieron y pagaron el aumento resuelto en la Asamblea Anual Ordinaria y Extraordinaria del 02 de marzo de 2018, por encima de lo que proporcionalmente les corresponda. |
| “Pesos” o “$” | moneda de curso legal en México. |
| “PIB” | producto interno bruto. |
| “PROFEPA” | Procuraduría Federal de Protección al Ambiente. |
| “Entorno Mayakoba” | conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Andaz Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba, materia del Contrato de Compraventa Mayakoba. |
| “Proyecto One&Only Mandarina” | el proyecto “One&Only Mandarina”, a ser desarrollado en el Terreno OOM dentro del proyecto |

| Término | Definición |
|---|---|
| | turístico de 265 hectáreas llamado “Mandarina” ubicado en el Estado de Nayarit. |
| “RevPAR” | ingreso por habitación disponible, por sus siglas en inglés (*revenue per available room*). |
| “RLH Services” | RLH Services, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora. |
| “RNV” | Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV. |
| “Rosewood” | Rosewood Hotels and Resorts, LLC. |
| “Rosewood Branded Villas” | Residencias privadas de lujo a ser desarrolladas bajo la marca Rosewood en el Desarrollo Mandarina. |
| “Rosewood Mayakoba Residences” | Residencias privadas de lujo desarrolladas bajo la marca Rosewood en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México. |
| “Ruwoja” | Ruwoja Investment B.V. (una sociedad constituida conforme a las leyes de los Países Bajos); fusionada con IHRF500 México, S. de R.L. de C.V., la cual, a su vez se fusionó y extinguió, como fusionada, en Inalmex. |
| “SEMARNAT” | Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. |
| “SECTUR” | Secretaría de Turismo. |
| “SHH” | Servicios Hoteleros Hamburgo, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora. |
| “STR” | Smith Travel Research. |
| “TACC” | significa la tasa anual de crecimiento compuesto. |
| “Tenedora MKB” | Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora. |
| “Terreno Mandarina” | Diversos terrenos que en su conjunto cuentan con una superficie total de 1’239,548.16 metros cuadrados ubicados en el desarrollo Mandarina |
| “Terreno OOM” | significa el terreno de, aproximadamente, 33 hectáreas ubicadas dentro del proyecto de desarrollo turístico de 265 hectáreas llamado “Mandarina”, en el Estado de Nayarit, México, propiedad de RLH en donde se construirá el Hotel O&OM. |
| “Terreno Rosewood Mandarina” | significa el terreno de, aproximadamente, 21.5 hectáreas ubicadas dentro del proyecto de desarrollo turístico de 265 hectáreas llamado “Mandarina”, en el Estado de Nayarit, México, propiedad de RLH en donde se construirá el Hotel Rosewood Mandarina. |
| “Vertex” | Vertex Hotel DF, S.A.P.I. de C.V., socio que ostentaba el 33% del capital social de Inalmex hasta el 30 de octubre de 2017. |
| “Winfeel Invest” | significa Winfeel Invest, S.L.U., subsidiaria de la Emisora (cuya denominación fue modificada el pasado 01 de marzo de 2019, para quedar como Nilaya Properties, S.L.,) |
| “WTTC” | World Travel & Tourism Council. |

| Término | Definición |
|---|---|
| “ZOFEMAT” | Zona federal marítimo terrestre. |

## Resumen ejecutivo:

Esta sección incluye un resumen ejecutivo de nuestras actividades, información financiera y operativa, ventajas competitivas y estrategias. En este resumen ejecutivo se destaca información seleccionada descrita a mayor detalle en otras secciones de este Reporte Anual. Este resumen ejecutivo no contiene toda la información que puede ser importante para los inversionistas. Este Reporte Anual describe información respecto a nuestro negocio e información financiera. Se recomienda leer todo el Reporte Anual incluyendo los Estados Financieros Consolidados Auditados, así como las notas anexas a los mismos que se encuentran incluidas en otras secciones de este Reporte Anual. De igual forma, deberá leer las secciones tituladas “Factores de riesgo”, “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera” y “La Emisora”. Finalmente, los tipos de cambios utilizados en algunas secciones de este reporte no necesariamente responden a los que se utilizaron para elaborar los Estados Financieros Consolidados.

***RLH Properties***

RLH Properties es una sociedad controladora cuyas subsidiarias se dedican a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y playa dentro del segmento alto. Uno de sus principales objetivos es

crear la principal plataforma de hoteles de lujo en México, España y el Caribe, basando el crecimiento en el desarrollo y adquisición selectiva de nuevos hoteles.

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

El modelo de negocio de la Emisora considera una administración activa que implica la

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

i) la adquisición de activos hoteleros que no tengan una utilización óptima de los recursos y/o que tengan potencial de desarrollo de negocio adicional;

ii) la adquisición de activos hoteleros con posibilidad de ampliar su inventario hotelero;

iii) la adquisición de activos hoteleros que tengan necesidad de ser renovados en el corto plazo; y

iv) la adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirlos a hoteles.

Adicionalmente a la adquisición de activos hoteleros, el plan de negocio contempla el desarrollo de hoteles y residencias en el segmento alto a través de la compra de terrenos con ubicaciones privilegiadas y difíciles de replicar, a un precio atractivo y que se encuentren en la última etapa de desarrollo, es decir, que cuenten con todos los permisos ambientales e infraestructura a pie de lote y/o que puedan empezar a operar en un plazo de 18 a 30 meses con marcas de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento. En los distintos proyectos hoteleros que adquiera y/o desarrolle la Emisora, es posible que se considere el desarrollo de distintos productos inmobiliarios relacionados con las marcas que operen los hoteles. El más común es el desarrollo de proyectos residenciales con la marca de la cadena hotelera que opere el hotel en cuestión.

***Mercado Accionario***

Desde su salida al mercado en noviembre de 2015, el precio de la acción se ha elevado principalmente en las ofertas subsecuentes de julio, el aumento de capital de diciembre de 2016, la oferta subsecuente de abril de 2017 y el aumento de capital de abril de 2018. Al 31 de diciembre de 2018, el precio de la acción de RLH fue de $18.50 y, por ende, su capitalización de mercado fue de $16,369 millones. Al primer trimestre de 2019 el precio de la acción fue de $19.00, 25.4% por encima del precio del IPO, llegando a tener una capitalización bursátil de $17,446 millones, convirtiéndose así en la primera/segunda empresa hotelera pública más grande de México.




Para más información consultar la sección 5, Mercado de Capitales.

***Activos de la Emisora***

*Hotel Four Seasons Ciudad de México*

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

La renovación del Hotel Four Seasons concluyó en 2016. El plan de renovación contempló una inversión total de alrededor de DLS$16.5 millones en remodelaciones y mejoras al Hotel Four Seasons. La renovación incluyó lo siguiente: (i) la renovación completa del lobby; (ii) la renovación de todas las habitaciones y renovaciones a los salones y pasillos; (iii) la integración del restaurante Il Becco ubicado en la planta baja; (iv) la integración de la

pastelería mexicana (Pan Dulce) ubicada a un costado del lobby; (v) pintura de toda la fachada; (vi) la renovación del jardín central; (vii) la renovación del bar (Fifty Mils), y (viii) la renovación de los locales arrendados a terceros: la barbería (Gentlemen's Tonic), la tienda de orfebrería (Tane), la galería de arte (Lourdes Sosa Gallery), y la boutique "Selecciones", una tienda de artículos de moda y revistas. Asimismo, se renovó el restaurante del Hotel Four Seasons el cual reabrió en 2016 bajo el nombre de "Zanaya". La renovación fue diseñada por el despacho de arquitectos Gilles & Bossier, salvo por el restaurante Zanaya y el bar Fifty Mils, cuyo diseño corrió a cargo de la firma inglesa de diseño de interiores llamada "MBDS" liderada por Martin Brudniski.

*Hotel Villa Magna Madrid*

El Hotel Villa Magna Madrid, fundado en 1972, cuenta con un total de 150 habitaciones, de las cuales 38 son suites. Está ubicado en Paseo de la Castellana, una de las avenidas más importantes de Madrid ya que recorre la ciudad desde la Plaza de Colón hasta el Nudo Norte y en ella se ubican edificios importantes como embajadas, museos y novedosos restaurantes. Dentro de las diferentes amenidades que el hotel ofrece, Villa Magna cuenta con tres restaurantes, el Restaurante Villa Magna que ofrece una experiencia única con un ambiente relajado para los huéspedes, El Restaurante Tse Yang restaurante pionero de la cocina china con un enfoque de calidad y exclusividad en España, considerado como el mejor restaurante chino en la cuidad, El Magnum Bar y El Patio Magnum.
Asimismo, un nuevo spaque ofrece las mejores técnicas occidentales. Por otra parte, dentro del hotel hay un gimnasio equipado con máquinas fabricadas con la más alta tecnología y calidad y un estacionamiento con aproximadamente 240 plazas de aparcamiento en tres niveles.
El Hotel también cuenta con una variedad de instalaciones y servicios de excelente calidad para alojar diferentes tipos de eventos como reuniones, conferencias y recepciones en una atmósfera elegante y distinguida. Dentro de estas instalaciones se encuentran elegantes salones, las terrazas del hotel y El Jardín de los Espejos.

*Entorno Mayakoba*

El complejo denominado "Mayakoba" está ubicado en la Riviera Maya, en el Estado de Quintana Roo, a 8 kilómetros de Playa del Carmen. La primera fase de "Mayakoba" cuenta con cuatro complejos hoteleros de lujo, así como, con un campo de golf y desarrollos residenciales con marca hotelera. El complejo "Mayakoba" se caracteriza por apoyarse en las comunidades locales, así como, en la protección al medio ambiente. Su calidad ha sido reconocida internacionalmente, habiendo contribuido OHL a la protección y conservación del medio ambiente con la recuperación del manglar, para el que se ha construido un sistema lagunar de canales artificiales navegables de 25 hectáreas de superficie y 13 kilómetros de longitud, lo que le convierte en una de las mejores estructuras forestales y de calidad

ambiental de esta naturaleza en la Riviera Maya mexicana. La recuperación de éste y otros ecosistemas ha convertido a “Mayakoba” en un exponente de sostenibilidad a nivel mundial, al convertirse en hábitat natural de cerca de 200 especies entre aves, peces, reptiles, crustáceos y moluscos frente a las 70 que existían antes de las adecuaciones. Su primera fase fue iniciada en 1998 con una extensión de 250 hectáreas y es la que se encuentra entre la costa y la carretera federal. Esta primera fase incluye el Entorno Mayakoba. El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba fue anfitrión del primer evento PGA Tour celebrado fuera de Estados Unidos y Canadá. La segunda fase del proyecto conocida como “Ciudad Mayakoba” se encuentra en fase de inicio y se ubica al otro lado de la carretera federal. “Ciudad Mayakoba” contempla el desarrollo de viviendas enfocadas al mercado de primeras viviendas y no es materia del Contrato de Compraventa Mayakoba. La “Ciudad de Mayakoba”, no forma parte de las operaciones que buscan consolidarse con los recursos de la Oferta.
RLH Properties mediante publicación de un evento relevante el 25 de enero de 2018 comunicó que, en seguimiento (i) al evento relevante publicado por RLH el 2 de diciembre de 2016; (ii) a la información contenida en el folleto informativo de reestructuración societaria difundido por RLH en preparación para la asamblea general de accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2016; (iii) a la aprobación de la adquisición de un porcentaje de participación mayoritario, directo o indirecto, en las sociedades propietarias de los hoteles Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf (la “Adquisición Inicial”) por parte de los accionistas de RLH en la Asamblea del 19 de Diciembre; (iv) al evento relevante publicado por RLH el 20 de diciembre de 2016 en relación con la firma del contrato de

compraventa de acciones y convenio entre accionistas en relación con la Adquisición Inicial; (v) al evento relevante publicado por RLH el 25 de abril de 2017 mediante el cual se informó sobre la consumación de la Adquisición Inicial y que, en consecuencia, RLH había asumido el control, directo o indirecto, del 51% del capital social de (1) las sociedades propietarias de los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf, y (2) las sociedades controladoras, sociedades de servicios y demás sociedades pertenecientes al entorno de los hoteles y del Campo de Golf referidos anteriormente, así como el 80% de las sociedades propietarias de los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba, (los activos señalados en los numerales (1) a (3) anteriores, los “Activos Mayakoba”); y (vi) al evento relevante publicado por RLH el 19 de mayo de 2017 en relación con la adquisición del 29% de participación indirecta adicional en los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba, previa autorización del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH, y en ejercicio de ciertos derechos otorgados a RLH en términos de los acuerdos relacionados con la Adquisición Inicial, RLH, como compradora, celebró un contrato de compraventa (el “Contrato de Compraventa Final”) con Obrascón Huarte Laín Desarrollos, S.L. (“OHLD”) y OHLDM, S.A. de C.V. (conjuntamente con OHLD, “OHL”),

como vendedores, para adquirir, directa o indirectamente, (i) la totalidad de las acciones y participaciones titularidad de OHL en los Activos Mayakoba que no fueron adquiridos por RLH en la Adquisición Inicial, y (ii) ciertos otros activos relacionados con el complejo y los hoteles objeto de la Adquisición Inicial, que incluyen (1) la adquisición de parte de un terreno de aproximadamente 27,000 metros cuadrados en frente de playa (el "Terreno Mayakoba"), (2) el "Pueblito", un centro de actividades comunes al complejo Mayakoba, y (3) la Marina Mayakoba (conjuntamente los activos a que se refieren los incisos (i) y (ii) de este párrafo, el "Componente Minoritario y Activos Relacionados").

Como es común en este tipo de operaciones, la consumación de la adquisición del Componente Minoritario y Activos Relacionados (la "Adquisición Mayakoba") estuvo sujeta al cumplimiento de diversas condiciones, incluidas la conclusión de una auditoría (*due diligence*) satisfactoria para RLH del Componente Minoritario y Activos Relacionados, la obtención de autorizaciones gubernamentales y consentimientos de terceros (entidades financieras y operadores hoteleros, entre otros).

Cumpliendo las diversas condiciones como es común en este tipo de operaciones, la consumación de la adquisición de componente minoritario se llevó acabo con un precio final de DLS$57.2 millones. Como resultado de la adquisición, RLH ostenta una participación del (a) 100% en el Hotel Rosewood Mayakoba, el Campo de Golf, el Pueblito y la Marina Mayakoba; (b) 27.2% del Terreno Mayakoba; (c) 89.84% del Hotel Fairmont Mayakoba; (d) 94.40% del Hotel Banyan Tree Mayakoba, y (e) 60% del Hotel Andaz Mayakoba. *Hotel Rosewood Mayakoba*

El Hotel Rosewood Mayakoba abrió en 2007, es operado por Rosewood Hotel Group y se encuentra ubicado en un terreno de 139,182 metros cuadrados (59,019 metros cuadrados construidos). La propiedad tiene 129 habitaciones, 82 (64%) en la zona de laguna y 46 (36%) en la zona de playa. La habitación denominada "Casa Laguna" no se incluye en el inventario del hotel.

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

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

*Hotel Fairmont Mayakoba*

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

El hotel cuenta con 7 restaurantes y 9 salones y tiene capacidad para eventos desde

12 personas hasta 1,200 personas. El hotel tiene 5 albercas y un spa de 3,437 metros cuadrados.

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

*Hotel Banyan Tree Mayakoba*

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

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

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

*Hotel Andaz Mayakoba*

El Hotel Andaz Mayakoba abrió en diciembre de 2016.

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

La propiedad cuenta con 4 restaurantes y 9 salones con capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1.200 personas.

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

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

*Residencias Rosewood Mayakoba*

Las residencias de marca Rosewood se encuentran dentro del Entorno Mayakoba el cual está ubicado en la Riviera Maya, en el Estado de Quintana Roo, a 8 kilómetros de Playa del Carmen. Este complejo se encuentra en pleno proceso de desarrollo y comercialización.

Residencias Rosewood considera el desarrollo y comercialización de 19 residencias.

*Fairmont Heritage Place*

Fairmont Heritage Place se encuentran dentro del Entorno Mayakoba el cual está ubicado en la Riviera Maya, en el Estado de Quintana Roo, a 8 kilómetros de Playa del Carmen. Es un complejo de residencias de lujo operadas por Fairmont que se encuentran en pleno proceso de desarrollo y comercialización. Faimont Heritage Place cuentan con dos tipos diferentes de propiedad; *full ownership y fraccionales* en las cuales puedes adquirir la totalidad de la propiedad o una fracción. Se considera un inventario de aprox. 35 *residencias full ownership y 64 unidades fraccionales*

*Campo de Golf El Camaleón Mayakoba*

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

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

*El Pueblito*

“El Pueblito” corresponde a un lote de 26.505,51 metros cuadrados conocido como “Lote 7B”. Dicho inmueble, cuyo diseño está basado en la arquitectura de una plaza típica mexicana, cuenta con 3 restaurantes, 2 boutiques, una capilla con capacidad para 65 personas y una escuela de cocina (“El Pueblito”). Además de estas amenidades, El Pueblito es utilizado para bodas y eventos debido a que su patio de 1,556 metros cuadrados tiene capacidad para albergar hasta 1,000 personas.

La plaza central de El Pueblito es un lugar en el que los visitantes pueden disfrutar de las siguientes 3 opciones culinarias diseñadas por los hoteles del desarrollo “Mayakoba”:

- Bann Teng Thai: restaurante diseñado por el Hotel Banyan Tree donde se ofrece opciones saludables como ensaladas, baguettes, jugos frescos y *smoothies*.
- La Fondita, Tostadas y Mezcalitos: restaurante diseñado por el Hotel Rosewood que sirve comida auténtica mexicana, así como reconocidas marcas de tequila y mezcal.
- The Burger Shop: acogedor restaurante de hamburguesas gourmet diseñado por el Hotel Banyan Tree
- El Cafecito: la aportación del Hotel Fairmont que ofrece una variedad de postres, tés y cafés que complementan las opciones de los otros 2 restaurantes.

Dentro de la plaza central también se encuentran 2 boutiques donde los visitantes pueden encontrar artesanías, joyas y arte, además de una escuela de cocina, las cuales se describen a continuación:

- La Casa de los Pájaros: boutique que ofrece artículos artesanales hechos a mano por diseñadores mexicanos como Daniel Espinoza, Maca México, Mona Maná y Prision Art.
- Ba’al Studio: *concept store* y galería que cuenta con obra de artistas mexicanos e internacionales.
- El Pueblito *Cooking School*: una academia de cocina que ofrece a los visitantes del desarrollo “Mayakoba” clases de cocina recreativa con temas como pastelería,

comida saludable, comida asiática y panadería.

*Marina Mayakoba*

La marina del desarrollo “Mayakoba” es un centro que otorga mantenimiento a las lanchas que navegan en los canales de Mayakoba y sirven como transporte para los huéspedes entre los hoteles (“La Marina”). La Marina se encuentra a un lado del Hotel Banyan Tree y cuenta con un embarcadero y las herramientas necesarias para poder realizar el mantenimiento. Las lanchas a las que da servicio son propiedad de los hoteles mas no de La Marina.

*Desarrollo “Mandarina”*

El desarrollo “Mandarina” es un plan maestro con una superficie aproximada de 265 hectáreas que cuenta con

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

El plan maestro de “Mandarina” cuenta con una autorización de impacto ambiental para la construcción de 1,271 habitaciones y 600 unidades residenciales, sin embargo, se espera que el desarrollo “Mandarina”, dentro

de este plan maestro, sea desarrollado con un número menor de llaves que las que han sido aprobadas y que sea un proyecto de baja densidad. Se tomará en cuenta la sustentabilidad y el menor impacto ambiental en la construcción y operación del desarrollo y todos los componentes del plan maestro de “Mandarina”. Se espera que la influencia y el diseño armonicen con los alrededores.

Como parte de la estrategia de negocios de la Sociedad y con la finalidad de aprovechar el valor que potencialmente generará la apertura de los hoteles One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina en el negocio *branded* de dicho desarrollo y de acabar de alinear los intereses respecto del desarrollo “Mandarina”, RLH Properties, con fecha 23 de febrero de 2018, celebró, en su carácter de comprador, varios contratos de compraventa con Nayarasa, S. de R.L. de C.V. (“Nayarasa”), una subsidiaria de su accionista Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (“Actur”) para (i) adquirir diversos terrenos que en su conjunto cuentan con una superficie total de 1’239,548 metros cuadrados ubicados en el desarrollo “Mandarina” (en su conjunto denominado el “Terreno Mandarina”) a un precio de DLS$53’178,438, equivalente a $934’660,914 determinado con base en un avalúo de JLL y a un tipo de cambio de $18.4797 por cada Dólar, y (ii) el pago a Actur de ciertas inversiones realizadas en el

Terreno Mandarina (la "Adquisición del Terreno Mandarina"). El precio pactado por la Adquisición del Terreno Mandarina fue pagado el 03 de abril de 2018. En algunos de los contratos de compraventa, parte del precio fue pagado mediante la asunción de una deuda a cargo de Nayarasa. Al tratarse de una operación celebrada con una parte relacionada de RLH, previamente a la aprobación por parte del Consejo de Administración, la misma fue aprobada por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH, una vez revisados los términos de la operación. Parte de los terrenos adquiridos de Nayarasa serán destinados al desarrollo del negocio Branded; en particular, los lotes denominados como R- 11 y R-12 fueron aportados por Nayarasa con fecha 23 de agosto del 2017 al fideicomiso de administración traslativo de dominio identificado con el número F/4067 para ser explotados por RLH y por Majahua Villas.
S. de R.L. de C.V. mediante la construcción de hasta 22 O&O Branded Villas. Al 31 de diciembre de 2018 se han celebrado 10 contratos de promesa de compraventa de O&O Branded Villas dentro de dichos lotes.
A partir de esta adquisición RLH pasa a ser propietario de la totalidad del desarrollo "Mandarina" en la Riviera Nayarit, donde se construirán aprox. 148 residencias con marca hotelera One&Only y Rosewood. *Terreno OOM y Hotel O&OM*
El proyecto de desarrollo del Hotel O&OM considera la construcción de un hotel de lujo de, aproximadamente, 108 habitaciones sobre una superficie aproximada de 33 hectáreas ubicadas frente al mar, así como un componente residencial bajo la marca "One&Only" con un máximo de hasta 82 residencias sobre terrenos adyacentes al hotel. Está previsto que el hotel cuente con las siguientes amenidades de lujo: tres restaurantes, incluyendo un restaurante de especialidad, club de playa, spa y albercas con vista al mar, entre otras amenidades que estarán disponibles para los huéspedes. La elevación del terreno en donde se desarrollará el Hotel O&OM provee vistas al mar y a la selva. El diseño del Hotel O&OM se encuentra en una fase avanzada. RLH tiene celebrados los Contratos Kerzner para llevar a cabo la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca "One&Only". Kerzner es una compañía hotelera que es dueña de las marcas "Atlantis" y "One&Only".
Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Kerzner para un hotel de la categoría del Hotel O&OM y el avance de diseño con el que se cuenta, al día de hoy el presupuesto preliminar de obra, desarrollo (sin considerar el costo del terreno) y mobiliario contempla una inversión total en efectivo estimada en DLS$115 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 108 habitaciones. Esta cantidad contempla únicamente la inversión a realizarse en el desarrollo hotelero y no incluye inversiones en villas residenciales, reservas para gastos financieros, ni capital de trabajo ni gastos de preapertura. El monto de inversión en

efectivo estimada en DLS$115 millones podría sufrir una variación de, aproximadamente, 10% (al alza o a la baja), dependiendo de las decisiones finales de diseño y de métodos de

construcción, entre otras variaciones típicas para esta clase de proyectos. Dicho presupuesto preliminar se encuentra sujeto a la definición del proyecto final, el cual podría variar con base en las especificaciones definitivas del proyecto arquitectónico. El Terreno OOM se encuentra ubicado dentro del plan maestro de "Mandarina".
Según el análisis de factibilidad y avalúo del Hotel O&OM preparado por JLL, las estimaciones de ocupación y ADR del Hotel O&OM serían las siguientes, considerando (i) un primer año de ocupación conservador, (ii) índices de penetración en ocupación del 105% contra competidores una vez estabilizado el activo, (iii) en términos de tarifa promedio y RevPAR, una penetración de 105% y 110%, respectivamente, contra competidores:

| | Proforma | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
| Ocupación Hotel One&Only Mandarina | 46.7% | 54.0% | 58.1% | 62.7% | 65.2% |
| ADR Hotel One&Only Mandarina | EUA$ 931.90 | EUA$ 1004.60 | EUA$ 1097.90 | EUA$ 1175.40 | EUA$ 1210.70 |
| RevPAR Hotel One&Only Mandarina | EUA$ 435.20 | EUA$ 542.48 | EUA$ 637.88 | EUA$ 736.98 | EUA$ 789.38 |

*Terreno Rosewood Mandarina y Hotel Rosewood Mandarina*

El proyecto de desarrollo del Hotel Rosewood Mandarina considera la construcción de un hotel de lujo de, aproximadamente, 127 habitaciones sobre el Terreno Rosewood Mandarina, el cual tiene una superficie aproximada de 21.5 hectáreas ubicadas frente al mar. Está previsto que el hotel cuente con las siguientes amenidades de lujo: restaurante de tres cocinas, restaurante de especialidad, bar, piscina, spa, club de playa, salones de reuniones, entre otros. RLH tiene celebrados los Contratos Rosewood para llevar a cabo la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca Rosewood. Rosewood es una compañía hotelera que es dueña de las marcas Rosewood, New World Hotels & Resorts y Pentahotels. Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual, estudios técnicos y definición de presupuesto preliminar de obra.
El Terreno Rosewood Mandarina se encuentra ubicado dentro del plan maestro de "Mandarina" que se describe a mayor detalle a continuación.
Según el análisis de factibilidad y avalúo del Hotel Rosewood Mandarina preparado por JLL, las estimaciones de ocupación y ADR del Hotel Rosewood Mandarina serían las siguientes, considerando (i) un primer año de ocupación conservador, y (ii) índices de penetración en ocupación del 110% contra competidores una vez estabilizado el activo, (iii) en términos de tarifa promedio y RevPAR, una penetración del 100% y 110%, respectivamente, contra competidores:

| | Proforma Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ocupación Hotel Rosewood Mandarina | 49.90% | 55.50% | 59.50% | 65.10% | 68.10% |
| ADR Hotel Rosewood Mandarina | EUA$ 918.20 | EUA$ 985.53 | EUA$ 1058.53 | EUA$ 1124.55 | EUA$ 1181.92 |
| RevPAR Hotel Rosewood Mandarina | EUA$ 458.18 | EUA$ 546.97 | EUA$ 629.83 | EUA$ 732.08 | EUA$ 804.89 |

*Set Competitivo Hotel O&OM y Hotel RM*

**Desempeño del Conjunto Competitivo del Mercado de Alojamiento**

| Año | Ocupación | ADR | RevPAR | Ocupación % Cambio | ADR % Cambio | RevPAR % Cambio |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2010 | 44.7% | 718.27 | 321.28 | - | - | - |
| 2011 | 50.8% | 668.06 | 339.42 | 13.6% | -7.0% | 5.6% |
| 2012 | 51.6% | 701.44 | 361.79 | 1.6% | 5.0% | 6.6% |
| 2013 | 59.2% | 747.38 | 442.44 | 14.7% | 6.5% | 22.3% |
| 2014 | 62.8% | 791.24 | 496.60 | 6.1% | 5.9% | 12.2% |
| 2015 | 60.1% | 842.22 | 506.30 | -4.3% | 6.4% | 2.0% |
| 2016 | 61.9% | 914.56 | 566.11 | 3.0% | 8.6% | 11.8% |
| 2017 | 64.0% | 933.06 | 596.91 | 3.3% | 2.1% | 5.5% |
| 2018 | 63.0% | 949.3 | 597.63 | -1.5% | 1.7% | 0.1% |

Conjunto Competitivo Incluye: St. Regis Punta Mita (120), Four Seasons Resort Punta Mita (205), One&Only Palmilla (174), Rosewood Las Ventanas al Paraiso (71), Esperanza Resort (57), The Resort @ Pedregal (113), Rosewood Mayakoba (128), Banyan Tree Mayakoba (118)

*Fuente: STR*

Para poder comparar, a continuación, se muestran los indicadores de los hoteles competidores del Hotel O&OM y Hotel RM. Como la tabla lo muestra, se puede ver que el conjunto de dichos hoteles ha tenido un incremento en RevPAR del 0.1% en 2018 comparado con el mismo periodo de 2017, impulsado por un alza en tarifa promedio y en la ocupación. Importante mencionar, que el 2018 tiene un comparativo difícil, ya que en 2016 el RevPAR tuvo un crecimiento de 11.8% comparado con el mismo periodo del 2015.

*Residencias en la Mandarina con marcas One&Only y Rosewood*

Las residencias One&Only Mandarina se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Al cierre de 2018, se formalizo la preventa de 10 residencias de marca One&Only Mandarina dentro de los lotes R11-R12. Las residencias Rosewood Mandarina se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarina.

Métricas Operativas del Portafolio en Operación

Al 31 de diciembre de 2018, RLH cuenta con 11 componentes de negocio en el segmento de

mercado alto que totalizan aprox. 1,501 cuartos hoteleros (1,266 en operación y aprox. 235 en desarrollo), aprox. 202 residencias full ownership y 64 unidades fraccionales ambas con marca hotelera, y 1 campo de golf con 18 hoyos:

• Activos en Operación (6 hoteles con 1,266 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):

- Activos Estabilizados (5 hoteles, 1,052 cuartos): Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), Villa Magna Madrid (150 cuartos), Rosewood Mayakoba (129 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (132 cuartos) y Fairmont Mayakoba (401 cuartos).

- Activos en Ramp Up (1 hotel, 214 cuartos): Andaz Mayakoba. Este hotel inició su operación en diciembre de 2016 por lo que se encuentra en fase de estabilización.
- Otros Activos (1 campo de golf, 18 hoyos): El campo de golf El Camaleón fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y es el primero en recibir un torneo PGA fuera de los Estados Unidos y Canadá.

• Activos en Desarrollo (2 hoteles con aprox. 235 cuartos, 202 residencias full ownership y 64 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):

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

• Hotel Rosewood Mandarina (aprox. 127 cuartos): Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual y estudios técnicos.

• Residencias en la Mandarina con marcas One&Only y Rosewood (aprox. 148 residencias): Las residencias One&Only Mandarina se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias Rosewood Mandarina se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarina.

• Residencias en Mayakoba con marcas Fairmont y Rosewood (aprox. 54 residencias full ownership y 64 unidades fraccionales): Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 35 residencias full ownership y 64 unidades fraccionales que se encuentran en pleno proceso de comercialización y construcción. Rosewood Residences considera el desarrollo y comercialización de 19 residencias

A continuación, se muestra la evolución de los principales indicadores operativos agregados del portafolio de RLH contra los mismos períodos del 2017.

**Indicadores Operativos al 4to. Trimestre, 2018**

**Activos Estabilizados y Otros Activos**

| Indicador | 2017 | 2018 | % Var. 2018 vs. 2017 |
|---|---|---|---|
| ADR (Usd.) | $440 | $451 | 2.5% |
| ADR (Ps.) | $8,391 | $8,645 | 3.0% |
| Ocupación (%) | 62.5% | 64.3% | 1.8 pp |
| **RevPAR (Usd.)** | **$275** | **$290** | **5.4%** |
| **RevPAR (Ps.)** | **$5,245** | **$5,557** | **5.9%** |
| Ingresos Totales (Usd. '000) | $170,264 | $179,182 | 5.2% |
| Ingresos Totales (Ps. '000) | $3,244,527 | $3,442,623 | 6.1% |
| EBITDA (Usd. '000) | $45,903 | $47,351 | 3.2% |
| EBITDA (Ps. '000) | $881,187 | $908,131 | 3.1% |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Usd. '000) | $39,914 | $41,064 | 2.9% |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Ps. '000) | $766,836 | $787,575 | 2.7% |
| **Margen EBITDA (%)** | **27.2%** | **26.4%** | **(0.8 pp)** |
| **Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)** | **23.6%** | **22.9%** | **(0.8 pp)** |

**Activos en Operación**

| Indicador | 2017 | 2018 | % Var. 2018 vs. 2017 |
|---|---|---|---|
| ADR (Usd.) | $421 | $432 | 2.6% |
| ADR (Ps.) | $8,035 | $8,287 | 3.1% |
| Ocupación (%) | 56.6% | 59.7% | 3.0 pp |
| **RevPAR (Usd.)** | **$238** | **$258** | **8.1%** |
| **RevPAR (Ps.)** | **$4,548** | **$4,944** | **8.7%** |
| Ingresos Totales (Usd. '000) | $180,969 | $195,416 | 8.0% |
| Ingresos Totales (Ps. '000) | $3,448,179 | $3,754,402 | 8.9% |
| EBITDA (Usd. '000) | $41,349 | $47,269 | 14.3% |
| EBITDA (Ps. '000) | $796,536 | $906,539 | 13.8% |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Usd. '000) | $35,146 | $40,657 | 15.7% |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Ps. '000) | $678,113 | $779,747 | 15.0% |
| **Margen EBITDA (%)** | **23.1%** | **24.1%** | **1.0 pp** |
| **Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)** | **19.7%** | **20.8%** | **1.1 pp** |

***Nuestras Fortalezas***

Consideramos que las siguientes fortalezas nos distinguen de nuestros competidores

y nos permitirán cumplir de manera exitosa con nuestra estrategia de crecimiento sostenido a largo plazo:

- *Activos turísticos privilegiados.* - El portafolio hotelero actual de la Emisora está compuesto por activos ubicados en zonas de ciudad y playa privilegiadas, operados por marcas reconocidas a nivel mundial. Dentro del segmento más alto del sector turístico. La Emisora es propietaria y pretende seguir

adquiriendo activos turísticos que, conforme a su plan de negocios, se encuentren en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar con distintas barreras de entrada y en donde, por lo general, la demanda por dichos activos supere la oferta. Por ejemplo, el Hotel Four Seasons está ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, uno de los principales corredores turísticos y de negocios de la Ciudad de México en donde quedan pocos espacios para construir hoteles similares y donde los precios constituyen una fuerte barrera de entrada difícil de sortear.

Asimismo, los terrenos donde planeamos desarrollar el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarina se encuentran en el desarrollo conocido como “Mandarina”, un plan maestro con una superficie aproximada de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 kilómetros de frente al mar y alrededor de 1.6 kilómetros de frente de playa exclusiva en la costa occidental de México, dentro de la Riviera Nayarit y se encuentra a sólo 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Es un terreno con una vegetación única y con impresionantes vistas al Océano Pacifico. De igual forma, las marcas bajo las cuales operarán los hoteles en esta ubicación gozan de un prestigio global y están muy bien posicionadas en los gustos de turistas internacionales.

Los activos hoteleros del Entorno Mayakoba atienden a diferentes segmentos del turismo de lujo. Según datos de la Secretaría de Turismo, en 2017 Cancún y sus alrededores fueron los destinos turísticos más visitados en México por turistas internacionales. La Riviera Maya se encuentra aproximadamente entre una hora y media y cinco horas por aire de todas las principales ciudades en los Estados Unidos y de 10 a 13 horas por aire de la mayoría de las principales ciudades europeas. La Rivera Maya se localiza cerca de playas, arrecifes de coral, parques ecológicos y sitios arqueológicos Mayas. Al estar localizado en el centro de la Rivera Maya, el Entorno Mayakoba se beneficia de la alta demanda turística de la zona.

El Hotel Villa Magna, esta ubicado en Paseo de la Castellana, uno de los principales corredores turísticos y de negocios de la Cuidad de Madrid, existen muchas barreras de entrada y en donde quedan pocos espacios para construir hoteles similares, como es el caso de la futura competencia que actualmente está desarrollando en zonas menos reconocidas por el viajero de turismo y de

negocios

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

- *Jugador de nicho con alto potencial de crecimiento.* - La industria hotelera y turística dentro del segmento alto es un mercado que tiene características y elementos propios que requieren un alto grado de especialización. Por otro lado, México y América Latina cuentan con los recursos naturales y la infraestructura necesaria para incrementar su oferta turística del segmento alto que todavía es limitada. Creemos que nuestro modelo de negocio, nuestro equipo administrativo experimentado y nuestras relaciones con los principales operadores de marca de hoteles serán clave para consolidar un portafolio diversificado, balanceado y difícil de replicar. Consideramos que tenemos claras avenidas de crecimiento como la puesta en marcha del Hotel Andaz Mayakoba, la estabilización del Hotel Four Seasons después de haber sido renovado, la expansión del Hotel Banyan Tree Mayakoba, la reciente adquisición del Hotel Villa Magna y los ingresos incrementales que nos pueda generar la venta de




Fuente: SBRE, noticias.

residencias en el Hotel Rosewood Mayakoba. De igual forma creemos que los cambios en el estilo de vida de las generaciones conocidas como *baby boomers* y *generación X* que han tenido como resultado que los viajes sean una de sus actividades principales, pueda traer beneficios al negocio de la Emisora. Dada la estrategia de RLH enfocada en la obtención de capital, las posibilidades que tendrán las operadoras de hoteles de incrementar su posicionamiento de marca y continuar su expansión se verán beneficiadas. Actualmente existen atractivas oportunidades de adquisición de propiedades hoteleras en el segmento alto. A continuación, se presenta una tabla en la que se describe la segmentación generacional y las preferencias de viaje de cada generación:

- *Fuerte relación con algunos de los principales operadores de hoteles del segmento alto*.- La Emisora tiene celebrados contratos de largo plazo con operadores de hoteles tales como Four Seasons Internacional y Kerzner (operador de la marca "One&Only") y, con motivo de la adquisición de los hoteles del Entorno Mayakoba, con Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood (en este último caso, relación que también existe por el Hotel Rosewood Mandarina) en virtud de los cuales éstos se benefician de una estrategia enfocada en la comercialización del hotel y el posicionamiento de su marca, mientras que RLH actúa por medio de capital, localización de propiedades y terrenos para desarrollos atractivos y una administración activa con el objetivo de incrementar la rentabilidad de los hoteles, beneficiando a los operadores del conocimiento y relaciones desarrollados por la Emisora en el mercado mexicano.

- *Modelo de negocio diferenciado y difícil de replicar*. - La principal característica de nuestro modelo de negocio es la capacidad de identificar activos con alto potencial de crecimiento y la flexibilidad que tenemos para poder atraer a los principales operadores de marca de hoteles del segmento alto mediante contratos de operación que se enfocan principalmente en alinear los incentivos para incrementar la rentabilidad de los hoteles. Creemos que el equipo administrativo y de accionistas tiene un conocimiento profundo y especializado para determinar los operadores adecuados acorde a las

características de la demanda actual y potencial de cada uno de los diferentes hoteles. Por otro lado, la administración activa de los hoteles permite crear valor al reposicionarlos de forma conjunta con el operador mediante renovaciones, aprovechamiento óptimo de los espacios, rediseñando los interiores e incluyendo nuevos servicios con el objetivo capturar el mayor valor posible. Consideramos que nuestro modelo de negocio es difícil de replicar puesto que existen barreras de entrada

altas en los mercados en los que participamos y buscamos participar. Lo anterior toda vez que hay escasez de ubicaciones que cumplan con las características de los hoteles de ultra lujo en los que invertimos y buscamos invertir. Asimismo, los requisitos y estándares de los operadores de hoteles de ultra lujo son altamente exigentes. Finalmente, no es común que marcas de ultra lujo abran varios hoteles y, una vez que celebran contratos con un propietario en cierto mercado o ubicación, cierren las barreras de entrada a otros posibles propietarios de activos mediante la celebración de contratos de exclusividad.
La estrategia de crecimiento a futuro de la Emisora considera la adquisición y desarrollo de activos hoteleros a precios atractivos que puedan ser financiadas a través de deuda bancaria y/u ofertas subsecuentes de acciones y/o con deuda bursátil. La Emisora opera en el segmento alto de hoteles en México donde la obtención de capital institucional es todavía limitada y se tienen fuertes requerimientos de inversión derivados de la naturaleza del negocio. Al ser una de las pocas compañías de este sector que cotizan en la BMV con un modelo de negocio diferente, consideramos que el acceso al capital podría acelerar nuestro crecimiento y tener un mejor posicionamiento para aprovechar las oportunidades de inversión. Asimismo, nos hemos visto beneficiados por una situación financiera sana que nos ha permitido responder de manera efectiva a los cambios en las preferencias y en la demanda de los clientes de nuestros activos. Creemos que contamos con un balance sólido y con políticas financieras disciplinadas.

- *Amplia experiencia y reconocimiento del equipo de administración y accionistas y alineación de intereses.* - Contamos con un equipo de administración con experiencia relevante en la industria de inversión y desarrollo de hoteles en el segmento alto. Nuestro equipo de administración tiene una experiencia combinada de más de 170 años, con alrededor de 20 transacciones hoteleras y 13 desarrollos y/o renovaciones de hoteles, ambos por un total de más de DLS$5,400 millones. Consideramos que el desempeño de nuestro equipo de administración y su conocimiento amplio de la industria, le dan valor agregado a nuestro negocio. Nuestro equipo de administración cuenta con un amplio número de relaciones profesionales para monitorear propiedades en venta. El hecho de que nuestro equipo de administración esté familiarizado y tenga relación con otros participantes en la industria (incluyendo hoteleros y clientes), nos permite constantemente anticipar ventas de propiedades atractivas en el sector y tomar ventaja de las oportunidades con antelación a otros compradores. Asimismo, nuestro equipo de administración está en constante contacto con instituciones financieras, desarrolladores e inversionistas que puedan generar distintas oportunidades de crecimiento. Creemos que la alineación de intereses del Equipo de Gestión con los inversionistas se promueve a través de tres distintas vías: 1) por la compensación de

los miembros del Comité Ejecutivo y Directores; 2) por el derecho de preferencia entre Actur y RLH; y 3) por la relación que mantiene la Emisora con las diferentes operadoras de hoteles. En primer lugar, los costos administrativos se encuentran internalizados, es decir, no existen comisiones o gastos administrativos mediante contratos externos con los accionistas o administradores que pudieran generar posibles conflictos de interés.

- *Tarifas y precios referenciadas al dólar americano.* - Actualmente nuestra estrategia de fijación de precios están referenciados a Dólares, mientras que la mayoría de nuestros gastos operativos se referencian a pesos mexicanos. Esto permite tener una cobertura natural de nuestros ingresos y flujo operativo al tipo de cambio.

***Nuestra Estrategia***

Nuestras principales estrategias de negocio son las siguientes:

- *Enfoque en administración activa del portafolio*. Nuestra estrategia de administración se basa en el potencial de aumento de la rentabilidad de los hoteles adquiridos, los cuales se busca que estén en ubicaciones privilegiadas y difíciles de replicar, pero en los que nuestro equipo de dirección identifique una subutilización de los mismos en términos de tarifas, ocupación, espacios comerciales, alimentos y bebidas, entre otros. Adicionalmente, las ubicaciones de estas propiedades pueden permitir posteriores aumentos de capacidad o el desarrollo de propiedades residenciales bajo la marca del operador. Esta filosofía ha quedado demostrada en nuestra adquisición del Hotel Four Seasons y de los hoteles del Entorno Mayakoba. De igual manera consideramos que la ocupación y las tarifas actuales en el mercado hotelero en el segmento alto podrían presentar todavía potencial incremento en los próximos años.

- *Portafolio balanceado y diversificado.* - La Emisora buscará contar en un futuro con un portafolio balanceado y diversificado de hoteles de alta calidad. La diversificación será entre hoteles de playa y hoteles urbanos, lo cual buscará mitigar los efectos de la estacionalidad de la industria y situaciones adversas tales como desastres naturales, desaceleración en el turismo internacional y desempeño en plazas específicas. Asimismo, se buscará contar con un portafolio balanceado entre hoteles en operación y en desarrollo, lo cual permitirá una diversificación en términos de riesgo y rendimiento para los inversionistas.

- *Fuerte posicionamiento de los principales operadores de marcas de hoteles del segmento alto.* - Consideramos que las relaciones que tenemos con los operadores de

nuestros activos hoteleros nos proporcionarán valiosos conocimientos relacionados con el concepto de la marca y nos darán acceso a oportunidades de desarrollo y adquisición, muchas de las cuales podrían no estar disponibles para nuestros competidores. Asimismo, la presencia local, el conocimiento profundo del mercado hotelero del segmento alto, el acceso a terrenos únicos para ser desarrollados, a través de Actur o terceros y la estrategia de RLH podría empatar con la estrategia y objetivos de los operadores de marcas que quieran entrar al mercado en este segmento minimizando la inversión de capital y el riesgo de mercado mexicano. De esta manera, RLH se puede convertir en el socio ideal para estas marcas de prestigio internacional que buscan incrementar su posicionamiento de marca y su cuota del mercado en ubicaciones privilegiadas de playa y ciudad.




- *Búsqueda selectiva y enfocada de oportunidades de inversión.* - Constantemente buscamos activos privilegiados tales como el Hotel Four Seasons, el hotel Villa Magna, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Andaz Mayakoba y el Hotel

Rosewood Mandarina, tanto en destinos de playa como en ciudades, que se caractericen por tener ubicaciones únicas dentro de los principales mercados turísticos. Esto nos permitirá crear barreras de entrada y ventajas competitivas que esperamos que hagan más rentables y exitosos los hoteles en los que invirtamos al corto, mediano y largo plazo, buscando crear un portafolio de activos en diversos segmentos y con sólidos canales de distribución. Asimismo, seguiremos buscando activos hoteleros en playa que estén ubicados en las mejores playas de sus respectivos destinos, lo cual los vuelva difícilmente replicables por los nuevos participantes hoteleros en las respectivas plazas y atractivos para los operadores de hoteles del segmento alto. Del mismo modo, buscaremos adquirir o desarrollar hoteles urbanos con ubicaciones privilegiadas respecto a aeropuertos, oficinas corporativas, centros de negocios y convenciones y demás atracciones de la ciudad donde se encuentren. También seguiremos en búsqueda de hoteles que estén posicionados de forma tal que aprovechen el crecimiento económico de sus respectivas ciudades y aprovechen el turismo creciente derivado de una mayor inversión en infraestructura, sobre todo en el transporte de algunas ciudades.

- *Adquisiciones a valuaciones atractivas.* - Creemos que la Emisora tiene la capacidad de identificar, negociar y ejecutar adquisiciones de activos hoteleros a valuaciones atractivas. En este sentido, el

Equipo de Gestión de la Emisora cuenta con experiencia acumulada de más 170 años en inversiones en bienes raíces y en adquisición de hoteles en el segmento de lujo, tanto local e internacional.

Asimismo, como parte de su estrategia de negocio general, la Emisora busca implementar las siguientes actividades:

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

restaurantes y otras amenidades acorde al segmento y a las necesidades de los clientes, generalmente arrendados a un tercero.

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

***Proceso de inversión***

El equipo RLH se encuentra constantemente en búsqueda de nuevas oportunidades de inversión tanto de forma pro activa, buscando generar potenciales transacciones fuera de mercado, así como de forma más pasiva recibiendo propuestas fuera de mercado o invitaciones a participar a procesos competitivos por parte de terceros conocedores de la estrategia de inversión de RLH, a través de los medios de comunicación y sobre todo a través de la red de relaciones que el equipo ha construido a lo largo de los años. El equipo suele avanzar de forma simultánea con el análisis de varias oportunidades de inversión a la vez siendo habitual que varias oportunidades puedan llevar cierto tiempo en concretarse. En cualquier caso, todas las oportunidades de inversión se analizan internamente. Este análisis comprende la elaboración de modelos financieros avanzados, estudios de mercado, análisis de desempeño del activo frente a sus competidores, visita de los activos valorando el estado de este y potenciales necesidades de inversiones, así como potenciales áreas de oportunidad, conversaciones con directores de hoteles tanto del hotel objeto de la transacción como de competidores, análisis legal a nivel de negocio revisando contratos de operación y financiación en caso de haber y estudio preliminar de la estructuración de la inversión desde una perspectiva legal y fiscal. Este análisis interno se recoge en un informe de inversión el cual se presenta al comité ejecutivo y posteriormente al consejo de administración de la Emisora. De cara a esta primera etapa del análisis, RLH suele típicamente incurrir en gastos de viaje, así como en ciertos gastos menores de cara a la obtención de ciertos informes de mercado y/o estudios técnicos preliminares de cara a proyectos de desarrollo. En el caso de que el Consejo de RLH apruebe seguir adelante con una potencial oportunidad de inversión, se somete a aprobación del Consejo un presupuesto de cara a la contratación de servicios exteriores con el fin de iniciar el proceso de auditoría desde una perspectiva de valoración (o estudio de factibilidad en caso de desarrollos), medio ambiental, legal, laboral, fiscal, seguros y técnico, así como con el proceso contractual de negociación con la contraparte. Una vez concluido el proceso de auditoría y de negociación, el equipo de administración presenta al Consejo las

principales conclusiones de éste y su recomendación de proseguir o no con la oportunidad y somete al consejo su autorización para concluir la transacción.

**Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores**

La información contenida es 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.

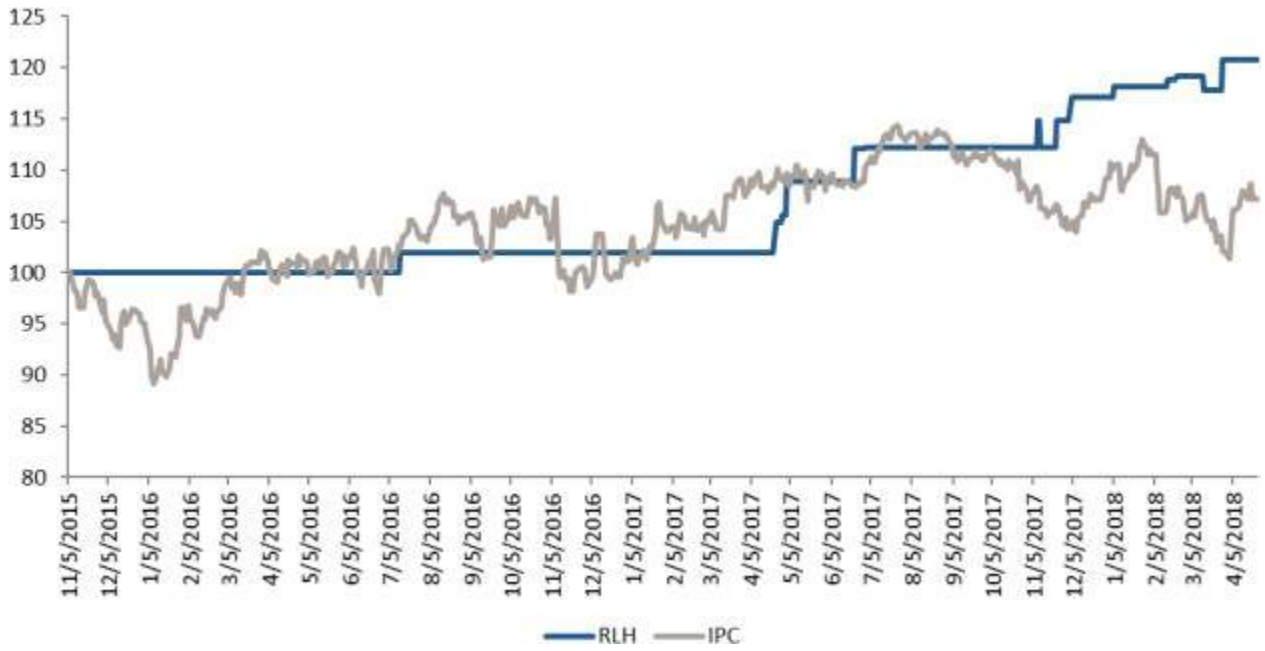
La siguiente tabla muestra los precios mínimos y máximos a los que cotizaron nuestras acciones en la BMV desde la fecha de listado en la misma, así como los volúmenes correspondientes:

| Fecha | Volumen | Máximo | Mínimo | Cierre |
|---|---|---|---|---|
| Diciembre 2015 | 0 | 15.15 | 15.15 | 15.15 |
| Diciembre 2016 | 32,362 | 15.45 | 15.45 | 15.45 |
| Marzo 2017 | 100 | 15.45 | 15.45 | 15.45 |
| Junio 2017 | 306,670 | 17.00 | 16.50 | 17.00 |
| Septiembre 2017 | 0 | 17.00 | 17.00 | 17.00 |
| Diciembre 2017 | 17,000 | 17.75 | 17.75 | 17.75 |
| Marzo 2018 | 616,280 | 18.30 | 17.85 | 18.30 |
| Junio 2018 | 150,100 | 18.59 | 18.58 | 18.59 |
| Septiembre 2018 | 337,394 | 18.64 | 18.64 | 18.64 |
| Octubre 2018 | 150,351 | 18.64 | 18.50 | 18.50 |
| Noviembre 2018 | 79,860 | 18.50 | 18.00 | 18.50 |
| Diciembre 2018 | 450 | 18.50 | 18.50 | 18.50 |
| Enero 2019 | 110 | 19.00 | 19.00 | 19.00 |
| Febrero 2019 | 0 | 19.00 | 19.00 | 19.00 |
| Marzo 2019 | 127,431 | 18.90 | 18.85 | 18.90 |

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

| Semestre | Volumen | Máximo | Mínimo | Cierre |
|---|---|---|---|---|
| Segundo 2015 | 0 | 15.15 | 15.15 | 15.15 |
| Primero 2016 | 0 | 15.15 | 15.15 | 15.15 |
| Segundo 2016 | 32,362 | 15.45 | 15.45 | 15.45 |
| Primero 2017 | 344,990 | 17.00 | 15.45 | 17.00 |
| Segundo 2017 | 168,346 | 17.75 | 16.49 | 17.75 |
| Primero 2018 | 4,858,499 | 18.70 | 17.50 | 18.59 |
| Segundo 2018 | 694,978 | 18.79 | 18.00 | 18.50 |

A continuación, se muestra una gráfica que contiene una comparación de los rendimientos de nuestras acciones contra el indicador principal de la BMV, el IPC, indexado al 6 de noviembre de 2015, fecha en la que se liquidaron las acciones de nuestra Oferta Pública Inicial en la BMV a abril de 2018:




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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, existían 884,809,574 acciones de RLH suscritas y pagadas.

***Acontecimientos recientes y eventos relevantes***

Con fecha 19 de enero de 2018, RLH, como compradora, celebró un contrato de compraventa (el “Contrato de Compraventa Final”) con Obrascón Huarte Laín Desarrollos, S.L. y OHLDM, S.A. de C.V. (conjuntamente “OHL”), como vendedores, para adquirir, directa o indirectamente, (i) la totalidad de las acciones y participaciones titularidad de OHL en los Activos Mayakoba que no fueron adquiridos por RLH en la Adquisición Inicial, y (ii) ciertos otros activos relacionados con el complejo y los hoteles objeto de la Adquisición, que incluyen (1) la adquisición de parte de un terreno de aproximadamente 27,000 metros cuadrados en frente de playa (el “Terreno”), (2) el Pueblito, un centro de actividades comunes

al complejo Mayakoba, y (3) la Marina Mayakoba (conjuntamente los activos a que se refieren los incisos (i) y (ii) de este párrafo, el “Componente Minoritario y Activos Relacionados”). Como es común en este tipo de operaciones, la consumación de la Adquisición Mayakoba está sujeta al cumplimiento de diversas condiciones, incluidas la conclusión de una auditoría (due diligence) satisfactoria para RLH del Componente Minoritario y Activos Relacionados, la obtención de autorizaciones gubernamentales y consentimientos de terceros (entidades financieras y operadores hoteleros, entre otros). El precio a pagar por la Adquisición Mayakoba ascendería a,

aproximadamente, DLS$57.3 millones. Como resultado de la adquisición, RLH ostentará una participación del (a) 100% en el Hotel Rosewood Mayakoba, el Campo de Golf, el Pueblito y la Marina Mayakoba; (b) 27.2% del Terreno Mayakoba; (c) 89.84% del Hotel Fairmont Mayakoba; (d) 94.40% del Hotel Banyan Tree Mayakoba, y (e) 60% del Hotel Andaz Mayakoba.

Con fecha 23 de febrero de 2018, RLH celebró, en su carácter de comprador, varios contratos de compraventa con Nayarasa, S. de R.L. de C.V. (“Nayarasa”), una subsidiaria de su accionista Activos Turísticos de México,
S.A.P.I. de C.V. (“Actur”) para (i) adquirir diversos terrenos que en su conjunto cuentan con una superficie total de 1’239,548.16 metros cuadrados ubicados en el desarrollo “Mandarina” (en su conjunto denominado el “Terreno Mandarina”) a un precio de DLS$53’178,438.26, equivalente a $934’660,914.35 determinado con base en un avalúo de JLL y a un tipo de cambio de $18.4797 por cada Dólar, y (ii) el pago a Actur de ciertas inversiones realizadas en el Terreno Mandarina (la “Adquisición del Terreno Mandarina”). El precio pactado por la Adquisición del Terreno Mandarina fue pagado el 03 de abril de 2018. En algunos de los contratos de compraventa, parte del precio fue pagado mediante la asunción de una deuda a cargo de Nayarasa. Al tratarse de una operación celebrada con una parte relacionada de RLH, previamente a la aprobación por parte del Consejo de Administración, la misma fue aprobada por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH, una vez revisados los términos de la operación. A partir de esta adquisición RLH pasa a ser propietario de la totalidad del desarrollo “Mandarina” en la Riviera Nayarit, donde se construirán aprox. 148 residencias con marca hotelera One&Only y Rosewood.

Mediante asamblea general anual ordinaria y extraordinaria de accionistas de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad") celebrada el 2 de marzo de 2018, entre otros asuntos, se aprobó realizar un aumento de capital por una cantidad total de hasta $6,686,854,641 (el "Aumento"), que corresponde a una cantidad total por acción de $18.30, de la cual (1) la cantidad de $3,288,617,037 sería el monto en el que se aumentaría la parte fija del capital

social de la Sociedad, mediante la emisión de hasta 365'401,893 acciones ordinarias, comunes, nominativas, con pleno derecho a voto, Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de
$9.00 por acción; y (2) la cantidad de $3,398'237,604 sería recibida y registrada por la Sociedad en concepto de prima por suscripción de acciones y se aplicaría a la partida de prima por suscripción de acciones y que corresponde a una prima de suscripción por acción de $9.30. De conformidad con el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el periodo de preferencia inicial durante el cual los accionistas pudieron ejercer su derecho de preferencia para suscribir y pagar el Aumento de capital en proporción a su tenencia accionaria inició el 13 de marzo y concluyó el 28 de marzo de 2018. Durante el periodo inicial, los accionistas de la Sociedad, en ejercicio de su derecho de preferencia, suscribieron y pagaron un total de 192,987,766 acciones representativas del capital social de la Sociedad, materia del Aumento, por un monto total de
$3,531,676,117, considerando (1) un valor de suscripción de $9.00 por acción, y (2) una cantidad de $9.30 por acción a ser recibida y registrada por la Sociedad en concepto de prima por suscripción de acciones y a ser aplicada a la partida de prima por suscripción de acciones. En virtud de que el Aumento de capital no fue suscrito y pagado en su totalidad durante el Periodo Inicial, estuvieron disponibles durante un periodo adicional transcurrido del 2 de abril al 3 de abril de 2018, para suscripción y pago, un total de 172,414,127 acciones materia del Aumento, de las cuales 20,164,798 acciones, fueron suscritas y pagadas por algunos accionistas de la Sociedad, quedando en tesorería de la Sociedad 33,404,813 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A". Como resultado de lo anterior, el número total de acciones suscritas y pagadas con motivo del Aumento de Capital (incluyendo las acciones suscritas y pagadas durante el Periodo

Inicial y las acciones suscritas y pagadas durante el Periodo Adicional), asciende a 331,997,080 por un monto de $2,987,973,720, adicionalmente a la cantidad antes descrita, la Sociedad recibió por concepto de prima por suscripción de acciones la cantidad de $3,087,572,844. Asimismo, el capital social suscrito y pagado de la Sociedad a esta fecha asciende a $7,963,286,166, representado por un total de 884,809,574 acciones.

Como parte de este aumento de capital, se aprobó la sustitución del plan de compensación vigente con el nuevo plan de compensación, con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de la Emisora, (ii) reducir las necesidades de caja de la Emisora, y (iii) adaptar la gestión de la Emisora a los mejores estándares de la industria, el 2 de marzo de 2018 se aprobó un nuevo plan de compensación. El importe total del nuevo plan de compensación ascendió a
$1,718,176, de los cuales $1,122,975 se aplicaron a los resultados al 31 de diciembre de 2018

y $1,317,056 al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

El 3 de mayo de 2018, mediante evento relevante, la Emisora informó que, en seguimiento al evento relevante publicado por RLH el 25 de enero de 2018 en relación con la celebración de un contrato de compraventa (el “Contrato de Compraventa Minoritarios”) con Obrascón Huarte Laín Desarrollos, S.L. y OHLDM, S.A. de
C.V. (conjuntamente, “OHL”), como vendedores:

A. Adicionalmente a los activos a que se refiere el Contrato de Compraventa Minoritarios, el 6 de abril de 2018, OHL y RLH celebraron un contrato de compraventa (el “Contrato de Compraventa Fase II” y, junto con el Contrato de Compraventa Minoritarios, los “Contratos de Compraventa”) para la adquisición por parte de RLH, directa o indirectamente, de (i) el 50% del capital social de FHP Villas Lote 2, S.A. de C.V. (“FHP Villas”), una sociedad dedicada al desarrollo y comercialización de residencias Fairmont Heritage Place, en el Desarrollo Mayakoba; (ii) el 100% del capital social de L6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C.V., sociedad que, una vez fusionada con Villas de Mayakoba, S.A. de C.V., desarrollará, construirá y comercializará villas bajo la marca Rosewood en el Desarrollo Mayakoba ("Villas Rosewood"); (iii) ciertos derechos de crédito en relación con FHP Villas (los "Derechos de cobro FHP Villas") y Villas Rosewood (los "Derechos de cobro Villas Rosewood"); (iv) un terreno de aproximadamente 19,500 metros cuadrados en frente de playa en el Desarrollo Mayakoba (el "Lote 4'"); (v) las oficinas corporativas del Desarrollo Mayakoba, con una superficie construida de aproximadamente 3,400 metros cuadrados sobre un terreno de, aproximadamente 13,400 metros cuadrados (el "Lote 13"); (vi) un terreno de aproximadamente 9,500 metros cuadrados (la "Unidad MK Blue"). Dichas adquisiciones quedaron sujetas al cumplimiento de ciertas condiciones.

B. Que, una vez cumplidas las condiciones previstas en los Contratos de Compraventa, las adquisiciones a que se refieren los mismos se consumaron el 24 de abril de 2018, a excepción de la adquisición de Villas Rosewood, el Derecho de Crédito Villas Rosewood y la Unidad MK Blue, cuyas condiciones previas no se habían cumplido todavía. Como resultado de estas, RLH adquirió lo siguiente:

1. La totalidad de las acciones y participaciones titularidad, directa o indirecta, de OHL en los Activos Mayakoba que no fueron adquiridos por RLH en la adquisición inicial, esto es un 20% en el Hotel Rosewood Mayakoba, un 9.84% en el Hotel Fairmont Mayakoba, un 43.35% en el Hotel Banyan Tree Mayakoba, un 9% en el Hotel Andaz Mayakoba y un 49% en el Campo de Golf El Camaleón, todo ello por un precio de 39.01 millones de dólares más un pago diferido de 10.05 millones de dólares correspondientes al Campo de Golf El Camaleón a ser pagado, en su caso, exclusivamente con la caja generada por dicho activo. El

mencionado

precio incluye ciertos ajustes al precio como consecuencia de los compromisos de inversión en la recuperación de la playa del Desarrollo Mayakoba asumidos a la fecha por OHL;

2. Los inmuebles relacionados con el complejo y los hoteles objeto de la Adquisición, (i) el Lote 4', (ii) el 27.2% del Lote 5', (iii) el Lote 13, y (iv) El Pueblito, todo ello por un precio de 13.8 millones de dólares;

3. (i) La totalidad de las acciones de Marina Mayakoba, S.A. de C.V. ("Marina Mayakoba"), una sociedad dedicada a la operación de ciertas embarcaciones dentro del Desarrollo Mayakoba, (ii) el 50% del capital social de FHP Villas, y (iii) los Derechos de Crédito FHP Villas, todo ello por un precio de 13.6 millones de dólares.

Como resultado de los Contratos de Compraventa:

(A) RLH es, a la fecha, titular directa o indirectamente, (i) del 100% en el Hotel Rosewood Mayakoba, el Campo de Golf El Camaleón, y Marina Mayakoba; (ii) 89.84% del Hotel Fairmont Mayakoba; (iii) 94.40% del Hotel Banyan Tree Mayakoba, (iv) 60% del Hotel Andaz Mayakoba, (v) 50% de FHP Villas, el negocio de desarrollo de residencias Fairmont Heritage Place y (vi) ciertos inmuebles relacionados con el complejo y los hoteles: el Lote 4', parte del Lote 5', el Lote 13 y El Pueblito;

(B) RLH es propietario de la marca “Mayakoba” y marcas relacionadas; y

(C) RLH ha adquirido ciertos derechos de crédito frente a FHP Villas.

Las adquisiciones a que se refieren los Contratos de Compraventa son parte integral o consecuencia de la adquisición de los activos hoteleros de OHL aprobada en 2016 por los accionistas de RLH.

Asimismo, con fecha 15 de octubre de 2018, mediante evento relevante, la Emisora informó al público que, mediante asamblea general ordinaria de accionistas de RLH celebrada el 12 de octubre de 2018, se tomó nota de algunas renuncias de miembros del Consejo de Administración y se designó a nuevos miembros del Consejo de Administración.

Como uno de los usos de los recursos obtenidos luego del aumento de capital que realizó

RLH Properties en de marzo de 2018, la compañía consumó la adquisición del componente residencial con marca Rosewood dentro del Entorno Mayakoba. El negocio Rosewood Residences considera un inventario de aprox. 33 residencias que se encuentran en proceso de construcción y comercialización.

El 13 de diciembre de 2018, RLH Properties adquirió el emblemático hotel de lujo Villa Magna, situado en el centro de Madrid. La Adquisición se completó mediante la compra del 100% de las acciones representativas del capital social de Hotel Villa Magna, S.L.U., anterior propietaria del Hotel Villa Magna. El vendedor de las acciones representativas del capital social de Hotel Villa Magna, S.L.U. fue la sociedad D Hospitality B.V. y el adquirente una subsidiaria de RLH denominada “Winfeel Invest, S.L.U.”. El precio pagado por la Adquisición ascendió a 210,000,000 de Euros, el cual incluye el valor de la Marca Villa Magna. El precio se

pagó el 13 de diciembre de 2018 con recursos propios de RLH y, como es común en este tipo de operaciones, se consideró el apalancamiento del Hotel Villa Magna y ciertos ajustes al precio.
A pesar de que el presente reporte anual corresponde al año 2018, es importante mencionar que los días 15 de enero y 15 de febrero de 2019, como consecuencia de la celebración del Tercer Contrato de Compraventa Mayakoba, las siguientes subsidiarias de RLH adquirieron los siguientes bienes inmuebles de las siguientes subsidiarias de OHL:

| LOTES Mayakoba | | | |
|---|---|---|---|
| *Lote* | *Ubicación* | Adquirente | *Vendedor* |
| Lote 1'B | Mayakoba Fase 1 | Islas de Mayakoba, S.A. de C.V. | Huaribe |
| Lote I | Mayakoba Fase 1 | Islas de Mayakoba, S.A. de C.V. | Huaribe |
| Mangle Privativo | Mayakoba Fase 1 | Mayakoba Actividades, S.A. de C.V. | Huaribe |
| Predio 12 | Mayakoba Fase 1 | Islas de Mayakoba, S.A. de C.V. | Huaribe |
| Servicios CDMKB | Ciudad Mayakoba | Mayakoba Actividades, S.A. de C.V. | Huaribe |

De manera simultánea a dichas operaciones, el 15 de febrero del 2019 se celebraron los siguientes convenios:

Un convenio de cesión de derechos y asunción de obligaciones entre Huaribe, como cedente, Mayakoba Actividades, S.A. de C.V., como cesionaria, con la comparecencia de Condominio Mayakoba, A.C., respecto a cierto contrato de arrendamiento del inmueble en que se ubica la planta de tratamiento de agua del Condominio Mayakoba.

Un convenio de cesión de derechos y asunción de obligaciones entre Huaribe, como cedente, Operadora Lakahn, S.A. de C.V. como cesionaria, con la comparecencia RLH, respecto de cierto contrato de arrendamiento de las oficinas de RLH ubicadas en Mayakoba.

***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 o dlaresgoiti@bkpartners.com.

***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, 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, están expresados en miles de Pesos. Para mayor información sobre la información financiera incluida en el presente Reporte anual ver la sección 3 de “Información Financiera.”

**RESUMEN DE INFORMACION DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 Y 2016**

| | 31 de diciembre de | | |
|---|---|---|---|
| | 2018 | 2017 | 2016 |
| | (en miles de Ps.) | | |
| **Activos** | | | |
| **Activo circulante** | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | $ 3,303,791 | $ 3,629,899 | $ 4,913,096 |
| Clientes y documentos por cobrar | 857,310 | 561,897 | 73,485 |
| Partes relacionadas | 34,317 | 60,437 | 40,729 |
| Inventarios | 73,182 | 52,317 | 3,201 |
| Inventarios inmobiliarios | 1,170,237 | - | - |
| Pagos anticipados | 167,122 | 63,724 | 41,921 |
| **Total activos circulantes** | 5,605,949 | 4,368,373 | 5,072,422 |
| **Activo no circulante** | | | |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 16,754,877 | 11,950,017 | 2,379,722 |
| Inventarios inmobiliarios | 769,059 | - | - |
| Activos intangibles | 900,510 | 592,413 | 45,312 |
| Credito mercantil | 1,050,431 | 154,576 | 42,894 |
| Partes relacionadas | 253,065 | - | - |
| Impuestos diferidos | 212,709 | 144,749 | 6,490 |
| Instrumentos financieros derivados | 45,962 | 33,155 | - |
| **Total activos no circulantes** | 19,886,612 | 12,874,909 | 2,474,508 |
| **Total activo** | $ 25,492,561 | $ 17,243,282 | $ 7,546,930 |
| **Pasivo y capital contable** | | | |
| **Pasivo a corto plazo** | | | |
| Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo | $ 359,092 | $ 350,049 | $ 1,279,527 |
| Proveedores | 264,569 | 177,694 | 9,100 |
| Anticipos de clientes | 950,809 | 594,595 | 6,830 |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 691,013 | 575,709 | 101,996 |
| Partes relacionadas | 221,054 | 185,362 | - |
| Impuesto sobre la renta por pagar | 59,701 | 19,677 | 25,899 |
| Pasivo por acciones preferentes redimibles | - | - | 225,284 |
| **Total pasivo circulante** | 2,544,229 | 1,902,075 | 1,647,625 |
| **Pasivo a largo plazo** | | | |
| Préstamos bancarios a largo plazo | 6,804,276 | 3,973,547 | - |
| Pasivo por opción de compra de participación no controladora | - | 1,049,153 | - |
| Impuestos diferidos | 1,706,109 | 1,106,905 | 233,114 |
| Instrumentos financieros derivados | 24,741 | 22,901 | - |
| Beneficio a los empleados | 24,313 | 5,627 | 2,772 |
| **Total pasivo a largo plazo** | 8,359,439 | 6,157,133 | 235,886 |
| **Total pasivo** | $ 10,903,668 | $ 8,059,209 | $ 1,883,511 |
| **Capital contable** | | | |
| Capital social | 7,863,296 | 4,975,312 | 3,617,302 |
| Prima en suscripcion de acciones | 6,463,623 | 3,376,050 | 2,319,820 |
| Otras cuentas de capital | (142,941) | (142,941) | (43,184) |
| Otras reservas de capital | 195,912 | 350,360 | |
| Déficit | (635,247) | (141,860) | (230,519) |
| **Participación controladora** | 13,844,633 | 8,416,921 | 5,663,419 |
| **Participación no controladora** | 744,262 | 767,153 | - |
| **Total capital contable** | 14,588,895 | 9,184,074 | 5,663,419 |
| **Total pasivo y capital contable** | $ 25,492,561 | $ 17,243,282 | $ 7,546,930 |

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**RESUMEN DE INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 Y 2016**

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| | | (en miles de Ps.) | |
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias | $2,073,801 | $1,196,709 | $290,786 |
| Ingresos por alimentos y bebidas | 1,149,062 | 692,134 | 149,613 |
| Ingresos por servicios de campo de golf | 246,874 | 196,049 | - |
| Ingresos por servicios de spa y gimnasio | 111,902 | 65,715 | 3,847 |
| Otros ingresos hoteleros | 217,244 | 179,001 | 27,431 |
| | 3,797,883 | 2,309,607 | 470,777 |
| Costos y gastos de habitaciones y residencias | (542,309) | (319,746) | (45,492) |
| Costos y gastos de alimentos y bebidas | (639,667) | (411,409) | (97,972) |
| Costos y gastos por servicios de campo de Golf | (217,743) | (189,565) | - |
| Costos y gastos de por servicios de spa y gimnasio | (44,797) | (29,190) | (2,847) |
| Otros costos hoteleros | (76,924) | (96,151) | (6,499) |
| Gastos administrativos y operativos recurrentes | (377,142) | (240,775) | (46,954) |
| Depreciación y amortización | (407,092) | (312,001) | (40,791) |
| Gastos Informaticos y de telecomunicaciones | (43,837) | (31,468) | (13,092) |
| Gastos de Ventas y mercadotécnia | (290,663) | (184,247) | (42,006) |
| Gastos de mantenimiento | (153,303) | (97,695) | (14,494) |
| Electricidad, gas y agua | (164,705) | (102,352) | (11,345) |
| Honorarios de operación | (196,053) | (106,291) | (24,620) |
| Seguros | (85,734) | (49,471) | (5,370) |
| Predial | (32,838) | (22,343) | (6,303) |
| Gastos corporativos | (1,447,030) | (190,342) | (81,560) |
| | (4,719,836) | (2,350,035) | (409,035) |
| Otros ingresos - Neto | 352,232 | 552,054 | 1,901 |
| **(Pérdida) utilidad de operación** | (569,721) | 510,626 | 63,643 |
| Costos de financiamiento: | | | |
| Intereses y costos financieros | (311,866) | (231,878) | (69,859) |
| Costo financiero de las acciones preferentes | - | (19,888) | (35,148) |
| Pérdida cambiaria | (950,755) | (906,847) | (439,352) |
| Costo financiero | (1,262,621) | (1,158,613) | (543,359) |
| Intereses ganados | 139,860 | 39,114 | 9,063 |
| Utilidad cambiaria | 1,085,574 | 601,767 | 464,247 |
| | (37,087) | (517,732) | (70,049) |
| Perdida antes de impuestos a la utilidad | (606,809) | (7,105) | (6,406) |
| Provisión impuestos a la utilidad | (167,989) | 66,241 | (19,873) |
| **(Pérdida) utilidad neta del año** | (774,796) | 59,136 | (25,279) |
| Otros resultados integrales que se reclasifican a resultados: | | | |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | 330,589 | 406,277 | - |
| Cobertura de flujos de efectivo, netos de impuestos a la utilidad | 3,441 | 87 | - |
| | 334,029 | 406,364 | - |
| **(Pérdida) utilidad integral neta del año** | ($440,767) | $465,499 | ($25,279) |
| (Pérdida) utilidad neta del año atribuible a: | | | |
| Participación controladora | ($723,751) | $89,659 | ($25,279) |
| Participación no controladora | (51,045) | (29,524) | - |
| **(Pérdida) utilidad neta del año** | ($774,796) | $59,135 | ($25,279) |
| (Pérdida) utilidad integral neta del año atribuible a: | | | |
| Participación controladora | ($391,059) | $423,661 | ($25,279) |
| Participación no controladora | (49,708) | 41,838 | - |
| **(Pérdida) utilidad integral neta del año** | ($440,767) | $465,499 | ($25,279) |

| | Doce meses al 31 de diciembre de | | |
|---|---|---|---|
| | 2018 | 2017 | 2016 |
| | (en miles de Ps.) | | |
| UAFIDA Recurrente [1] | 735,276 | 327,685 | 132,560 |
| Deuda Neta ajustada [2] /UAFIDA Recurrente [1] | 5.0 | 2.1 | (27.4) |
| UAFIDA Recurrente [1] /Gastos de intereses | 2.4 | 1.4 | 1.9 |

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

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

(2) La Deuda Neta ajustada representa nuestra deuda bancaria a largo y corto plazo (incluyendo la porción de intereses devengados y no pagados) menos el efectivo y equivalentes a efectivo. Las medidas de deuda neta ajustada pudieran no ser comparables a otras medidas similares utilizadas por otras empresas. La deuda neta ajustada no es una

medida que sea presentada de conformidad con las NIIF y no pretendemos que dicha medida represente “deuda” en términos de las NIIF. La deuda neta ajustada no deberá ser considerada como una alternativa al concepto de “deuda” ni a ningún otro concepto que sea calculado de conformidad con las NIIF. Consideramos que la deuda neta, la cual es una medida que no se calcula conforme a las NIIF, presenta información útil para los inversionistas para medir nuestras obligaciones de deuda.

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

principalmente nuestros resultados bajo las NIIF y utilizar nuestra medición de UAFIDA Recurrente (no auditada) solamente como información complementaria.

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

CONCILIACION DE LA UAFIDA RECURRENTE NO AUDITADA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017, Y 2016

| | Doce meses al 31 de diciembre de | | |
|---|---|---|---|
| | 2018 | 2017 | 2016 |
| | (en miles de Ps.) | | |
| Utilidad de operación | $ (569,721) | $ 510,626 | $ 63,643 |
| Depreciación y amortización | 407,092 | 312,001 | 40,791 |
| Gastos corporativos no recurrentes y otros ingresos-neto | 897,906 | (494,942) | 28,126 |
| **UAFIDA Recurente** | $ 735,276 | $ 327,685 | $ 132,560 |

DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 Y 2016

| | Al 31 de diciembre de | | |
|---|---|---|---|
| | 2018 | 2017 | 2016 |
| | (en miles de Ps.) | | |
| Porcion a corto plazo de los préstamos a largo plazo | $ 358,082 | $ 350,049 | $ 1,279,527 |
| Prestamos bancarios a largo plazo | 6,604,276 | 3,973,547 | - |
| Deuda Total | 6,962,358 | 4,323,596 | 1,279,527 |
| Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo | (3,303,781) | (3,629,998) | (4,913,086) |
| **Deuda Neta** | $ 3,658,577 | $ 693,598 | $ - |

## Factores de riesgo:

*El invertir en nuestras Acciones representa varios riesgos. Antes de adquirir las Acciones, usted deberá considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo, así como la demás información contenida en este Reporte Anual. Los riesgos e incertidumbres descritos a continuación no son los únicos que enfrentamos. Existen riesgos e incertidumbres adicionales que no conocemos o que actualmente creemos que no son significativos o que no vemos como un riesgo y que podrían afectarnos. Cualquiera de los siguientes riesgos, si llegare a ocurrir, podría afectarnos de forma adversa y significativa, por lo que nuestro negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera podrían ser afectados de forma adversa y significativa. En cualquiera de esos casos, el precio de mercado y liquidez de nuestras acciones pudiera verse afectado de forma adversa y significativa, y usted podría perder la totalidad o parte de su inversión en*

*nuestras acciones. Los posibles inversionistas deberán hacer y basarse en su propio análisis independiente de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, de realizar una inversión en las Acciones de la Compañía, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión, lo que puede incluir consultas con asesores. Los potenciales inversionistas no deben considerar el contenido de este* Reporte Anual *como una recomendación legal, fiscal o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o venta de su inversión en las Acciones.*

**Riesgos relacionados con nuestro negocio y la industria**

La Emisora está expuesta a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, debido a que sus activos que generan ingresos, así como sus adquisiciones o desarrollos futuros podrían estar en el mismo sector.

El Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna, los Hoteles Mayakoba, el Proyecto One&Only Mandarina y el Hotel Rosewood Mandarina, están expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, incluyendo los siguientes:

- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen nuestros desarrollos hoteleros;
- el impacto que la inseguridad pueda tener en el número de visitantes, destino de viajes de negocios, flujo de pasajeros, turistas y viajeros;
- los factores que afecten la calidad de los servicios prestados en nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades y costo de habitaciones, entre otros;
- los cambios económicos a nivel mundial, nacional o regional en la medida en la que impacten el turismo o viajes de negocio a la Ciudad de México, a la Rivera Maya y a la Riviera Nayarit;
- el aumento de la oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje del segmento alto en la Ciudad de México, la Riviera Maya y a la Riviera Nayarit, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación de nuestros desarrollos hoteleros y los ingresos generados por el mismo;
- los aumentos en los costos y gastos de operación de nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;
- los acontecimientos políticos nacionales e internacionales en tanto afecten de manera adversa el turismo o viajes de negocios en México, la cantidad de viajeros a la Ciudad de México, a la Riviera Maya y a la Riviera Nayarit, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México, en la Riviera Maya o en la Riviera Nayarit;
- la dependencia en los viajeros comerciales, de negocios y turistas, así como de sus patrones de viaje y preferencias;
- los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Emisora, tales como inseguridad, criminalidad, atentados terroristas, pandemias, epidemias, inestabilidad política, la existencia de hostilidades en México, los accidentes ocurridos durante los traslados y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos, huracanes, entre otros;
- los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba;
- las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal, ambiental, laboral y de uso de suelo en México, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes Inalmex, los vehículos propietarios de los Hoteles Mayakoba o la Emisora celebren operaciones de negocios;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Emisora; y
- la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en México, particularmente en la Ciudad de México y la Riviera Maya.

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

Contamos con derechos de propiedad y activos limitados para nuestras operaciones. Asimismo, existe una alta concentración geográfica de nuestros activos actuales.

A la fecha, nuestros ingresos dependen totalmente de la operación del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba. En caso de terminación de los contratos de operación del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba o de suspensión total o parcial de las operaciones del Hotel Four Seasons o de los Hoteles Mayakoba por cualquier motivo, nuestros ingresos, situación financiera, liquidez y estado de resultados se verían afectados de manera adversa y significativa. Debido a esta concentración de activos a la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora está especialmente expuesta a los factores adversos que afectan a México y particularmente a la Ciudad de México y la Riviera Maya, incluyendo las posibles contracciones de la economía, los acontecimientos de orden político o social

y las percepciones del público en cuanto al nivel de seguridad. La economía nacional se vio afectada en forma adversa y significativa por la crisis financiera a nivel global. La recesión económica representó múltiples retos para los propietarios y administradores de hoteles. Asimismo, la crisis representó retos e inclusive la quiebra de empresas relacionadas con la aviación y el turismo en general. Entre otras cosas, la Emisora está expuesta a las fluctuaciones de los índices de empleo, tipo de cambio e inflación, que afectan los niveles de gasto de las empresas y de los individuos. Los cambios económicos o políticos que ocasionen una disminución en los niveles de ingreso disponible o de la confianza de los consumidores o del sector empresarial, podrían afectar la demanda de viajes de negocios o de turismo. La demanda de alojamiento se ha visto y se prevé que seguirá viéndose afectada por éstas y otras circunstancias similares, que podrían afectar en forma adversa y significativa nuestras actividades, situación financiera, liquidez, resultados de operación y el valor del Hotel Four Seasons o de los Hoteles Mayakoba. La industria del alojamiento y del turismo en general ha sido y podría continuar siendo afectada por éstas y otras circunstancias, mismas que podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestros resultados, situación financiera o liquidez.

Nuestros activos actuales se encuentran ubicados en tres zonas diferentes de México. Afectaciones negativas a cualquiera de esas zonas (económicas, políticas, sociales, naturales o de cualquier otra índole), podrían tener como resultado afectaciones negativas directas o indirectas en las operaciones de nuestros activos. Debido a la alta concentración de nuestros activos en pocas zonas de México, la afectación a una o más de estas zonas, podrá generar un impacto considerable en las operaciones de nuestros activos y en nuestros ingresos y resultados.

Actualmente, nuestra estrategia de negocios, operaciones y crecimiento dependen de contratos celebrados con Four Seasons, Kerzner, Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood (se incopora por referencia el contenido de la Sección 15).

La operación del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba y nuestro crecimiento y planes de expansión dependen en gran medida de los contratos celebrados con Four Seasons, Kerzner, Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood. A pesar de ser propietarios de manera indirecta del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba y de los hoteles en desarrollo One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina, los mismos operan bajo las marcas “Four Seasons”, “One&Only”, “Rosewood” “Fairmont”, “Banyan Tree” y “Andaz”, mismas que son propiedad de empresas ajenas a nosotros con las que únicamente tenemos una relación contractual. Nuestra capacidad de prestar servicios en el Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba y los Hoteles One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina depende, en gran medida, de nuestra capacidad para mantener los contratos celebrados con estos operadores y del cumplimiento de estas contrapartes de sus obligaciones bajo dichos contratos. En caso de terminación o falta de renovación de estos contratos, nuestros resultados de operación, situación financiera o liquidez podrían verse afectados de manera adversa y significativa. Ver la sección “La Emisora – Descripción del negocio”.

La industria hotelera y de alojamiento del segmento alto es competitiva y en la medida en la que no logremos competir exitosamente en este segmento turístico, nuestra situación financiera y resultados de operación podrían verse afectados.

La industria hotelera y de alojamiento del segmento alto es competitiva. El Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba están orientados, principalmente, a los viajeros nacionales e internacionales del segmento alto (ya sea que viajen a la Ciudad de México o a la Riviera Maya por negocios o por placer). Competimos principalmente con otras cadenas hoteleras nacionales e internacionales. También es posible que enfrenemos competencia con departamentos, habitaciones y residencias privadas del segmento alto. Además, podemos enfrentar competencia por parte de nuevos participantes en el mercado de alojamiento del segmento alto en México. Es posible que algunos de estos nuevos competidores cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo, superiores a los de la Emisora. También es posible que nuestros competidores ofrezcan tarifas más competitivas, una alternativa más conveniente, servicios y amenidades adicionales o mejores instalaciones, lo cual podría atraer a los huéspedes del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba y/o el Hotel Villa Magna, y provocar una disminución en sus niveles de ocupación y en las tarifas diarias. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso en nuestra competitividad, resultados de operación y la situación financiera.

Mayor competencia, o bien, una baja en la industria hotelera en general o en el segmento alto de turismo en los mercados en los que participa o pretende participar la Emisora, podrían tener un impacto negativo para la Emisora.

Nuestras oportunidades de crecimiento futuro podrían verse limitadas por nuestra competencia, por dificultades de integración, por las leyes en materia de competencia económica, así como la disponibilidad de fuentes de financiamiento.

El mercado de alojamiento del segmento alto en la Ciudad de México tiene diversos competidores. Competimos con empresas mexicanas y extranjeras. Nuestra estrategia de crecimiento contempla llevar a cabo adquisiciones de otros hoteles del segmento alto en el futuro. No sabemos si seremos capaces de consumar 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, consumar e integrar proyectos adecuados, así como de nuestra capacidad para obtener el financiamiento necesario. Dichos esfuerzos podrían ser costosos y tomar tiempo, afectar nuestras operaciones cotidianas y distraer recursos administrativos. Si no somos capaces de integrar de manera efectiva cualquier negocio adquirido podríamos vernos afectados de forma adversa. Asimismo, algunos de nuestros competidores podrían tener acceso a mejores fuentes de capital y de financiamiento que pudiera darles ventajas competitivas.

La industria hotelera del segmento alto tiene un factor cíclico, reflejando generalmente la evolución de la economía mundial, pudiéndose ver afectados por condiciones económicas generales.

La industria hotelera del segmento alto tiene un factor cíclico y generalmente es un reflejo de la evolución de la economía mundial. A pesar de que la industria hotelera del segmento alto pueda ser afectada por diversas condiciones económicas generales, existen también varios factores en el mercado que pudieran afectar nuestros resultados operativos.

Adicionalmente, en caso de que existan condiciones económicas adversas a nivel mundial o local, nuestros posibles huéspedes podrían verse perjudicados, lo que podría afectar de forma negativa la ocupación del Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba, así como nuestra liquidez, resultados de operación y situación financiera.

En caso de surgir condiciones económicas adversas a nivel mundial o local, es posible que no sólo existan afectaciones a nuestras ganancias como resultado de una reducción en la demanda de los servicios del Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba, sino que también podría tener como resultado el retraso de pagos, el incremento del riesgo crediticio y posibles bancarrotas de nuestros clientes y proveedores. Nuestra estructura de costos podría verse afectada por desaceleraciones económicas lo cual podría incrementar también el riesgo de contraparte en inversiones realizadas en efectivo. Diversas situaciones económicas adversas a nivel mundial o local podrían afectar los costos de nuestras pólizas de seguro o nuestra capacidad para contratar y mantener coberturas adecuadas de los riesgos asociados con el Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba si se reducen las calificaciones de las compañías aseguradoras que contratamos o si se inicia algún procedimiento de concurso mercantil o bancarrota en contra de las mismas.

No podemos asegurar que nuestras tarifas y la demanda de cuartos del Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba no vayan a disminuir en el futuro, afectando de manera negativa nuestra situación financiera como consecuencia de condiciones económicas adversas a nivel mundial o local.

El Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina y el Hotel Villa Magna, así como nuestras inversiones hoteleras futuras, están y estarán sujetos al cumplimiento de diversas leyes.

El Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina y el Hotel Villa Magna, así como nuestras inversiones hoteleras futuras, están sujetas a leyes, ordenamientos y reglamentos en materia fiscal, ambiental, laboral, sobre facilidades de acceso para personas discapacitadas, la igualdad de oportunidades en el empleo y la salud y seguridad en el lugar de trabajo, y de protección civil y al consumidor, así como a disposiciones y requisitos de carácter general en materia de construcción y uso de suelo en la Ciudad de México, Riviera Nayarit, la Riviera Maya y Madrid, entre otras disposiciones locales y federales. El cumplimiento de todas estas disposiciones puede ser complejo y difícil de monitorear y la falta de cumplimiento de cualquiera de dichas disposiciones podría afectar en forma adversa y significativa los resultados de operación de la Emisora. La Emisora no puede garantizar que la regulación actual no la afectará en forma adversa o no tendrá un efecto negativo en los factores de tiempo y costo relacionados con las posibles remodelaciones o mantenimientos del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM el Hotel Rosewood Mandarina, el Hotel Villa Magna o adquisiciones futuras, o que no se expedirán disposiciones adicionales que puedan involucrar retrasos o costos adicionales para la operación del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina, el Hotel Villa Magna o de nuestras inversiones hoteleras futuras.

La regulación a nivel local, incluyendo la relativa a protección civil, uso de suelo, restricciones de zonificación y otras cuestiones, puede restringir el uso del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina, el Hotel Villa Magna y de nuestras inversiones hoteleras futuras y exigir en cualquier momento que se obtengan autorizaciones de las autoridades gubernamentales o de organizaciones comunitarias o vecinales. Las restricciones antes mencionadas podrían incluir requisitos que pueden implicar costos administrativos adicionales para el Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina, el Hotel Villa Magna o para nuestras inversiones hoteleras futuras. La estrategia de crecimiento de la Emisora podría verse afectada por su capacidad para obtener los permisos y las licencias necesarios. La falta de obtención de estos permisos y licencias podría tener un efecto adverso en las actividades, e incluso llevar a la clausura del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba o del Hotel Villa Magna o de nuestras inversiones hoteleras futuras, y la imposición de multas en función al nivel del incumplimiento, lo que pudiera resultar en un efecto adverso sobre la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora.

En materia de regulación ambiental, el Gobierno Federal ha implementado disposiciones que imponen obligaciones de planeación, evaluación de riesgos y elaboración de estudios de impacto ambiental con respecto a la contaminación del aire, las zonas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otras. El Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba (y, en su caso de nuestras inversiones hoteleras futuras) están regulados por las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya, los cuales podrían hacer responsable a la Emisora de los costos de remoción o limpieza de sustancias peligrosas o tóxicas ubicadas dentro o debajo del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba o de nuestras inversiones hoteleras futuras, independientemente de que tenga o haya tenido conocimiento y sea o haya sido responsable de la presencia de dichas sustancias. La presencia de sustancias peligrosas o tóxicas, o la falta de remoción adecuada de las sustancias encontradas, podrían poner en riesgo la capacidad de la Emisora para desarrollar o utilizar el Hotel Four Seasons o nuestras inversiones hoteleras futuras o para ofrecerlo en garantía de cualquier financiamiento. Las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades de la Ciudad de México, están facultadas para interponer procedimientos de orden civil, administrativo y penal en contra de las empresas que violen la legislación ambiental y, además, pueden suspender cualquier

desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Las futuras reformas o adiciones a la legislación en materia ambiental, el descubrimiento de contingencias ambientales actualmente desconocidas o las exigencias adicionales que impongan las autoridades con base en la legislación actual o futura, podrían tener un efecto adverso y significativo en la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora.

El Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba o nuestras inversiones hoteleras futuras podrían estar sujetos a revisiones e inspecciones por parte de la Procuraduría Federal del Consumidor. La Procuraduría Federal del Consumidor también puede recibir quejas directamente por parte de nuestros clientes En caso de encontrar irregularidades, ésta puede imponer multas, cuyos montos varían dependiendo de la gravedad y número de incumplimientos.

Legislación aplicable al desarrollo de proyectos hoteleros

El desarrollo de proyectos hoteleros se encuentra relacionado con materias estrictamente reguladas a nivel federal y local. Si en el desarrollo de proyectos hoteleros se llegara a incumplir con estas regulaciones, se podría estar sujeto a multas o a perder el derecho de desarrollar los propios proyectos, o ambos. Las entidades gubernamentales tienen facultades para implementar leyes, regulaciones y normas que pueden afectar las operaciones y el valor de los proyectos hoteleros, mismas que pueden depender de consideraciones políticas.

Asimismo, la viabilidad de los desarrollos hoteleros puede depender de la obtención de permisos, licencias, autorizaciones, concesiones, contratos otorgados por autoridades gubernamentales locales o federales, acuerdos con ejidatarios y acuerdos con comuneros, los cuales imponen un alto nivel de obligaciones. Si algúno de los proyectos hoteleros llegase a incumplir con éstos, los mismos podrían quedar sujetos a multas o podrían perder los derechos para continuar con el desarrollo del proyecto hotelero, ambos, o incluso, los inmuebles podrían ser clausurados. Las concesiones, permisos, autorizaciones o contratos celebrados con el gobierno podrían también contener cláusulas más favorables para la entidad gubernamental que las de un contrato comercial típico. Por ejemplo, las concesiones, permisos, licencias, autorizaciones o contratos podrían facultar al gobierno a rescindir la concesión, permiso, licencia, autorización o contrato en ciertas circunstancias (como lo pudieran ser razones de interés

público) sin requerir el pago de una compensación adecuada. Adicionalmente, las entidades gubernamentales que actúen como contrapartes en dichas concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían tener la facultad discrecional de modificar, incrementar la regulación aplicable o nacionalizar las operaciones de los proyectos hoteleros o implementar leyes, regulaciones o políticas que afecten las operaciones, independientemente de cualesquiera derechos contractuales que tengan las contrapartes gubernamentales. En los casos en que la capacidad para operar un proyecto hotelero dependa de la obtención de una concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno, la concesión, permiso, licencia, autorización o contrato con el gobierno podrían restringir la manera de operar el proyecto de forma tal que se afecte el flujo de efectivo o rentabilidad.

Asimismo, los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones respecto de aquellos desarrollos hoteleros adquiridos de terceros no fueron tramitados ni obtenidos por la Emisora. En virtud de lo anterior, la Emisora no puede garantizar que dichos permisos, licencias, autorizaciones y concesiones no contengan vicios o deficiencias de origen.

De igual forma, cualquier inversión en inmuebles que hubieren pertenecido al régimen de propiedad ejidal, conlleva ciertos riesgos inherentes a dicho régimen. Entre otros riesgos, algún propietario ejidal anterior podría iniciar reclamaciones o impugnar el proceso de desincorporación de los terrenos ejidales en caso de que dicho propietario considerara que el mismo no se apegó a las disposiciones de la Ley Agraria y demás leyes y reglamentos aplicables. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor del antiguo titular, lo cual podría afectar de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de la Emisora, en caso de resultar afectada por la reclamación.

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

La obtención oportuna de permisos, licencias y autorizaciones ambientales y de uso de suelo, con apego a las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya, así como el cumplimiento con los términos y condiciones establecidos en cada uno de ellos, son instrumentales para mantener las operaciones hoteleras, así como para la realización de modificaciones o expansiones. El incumplimiento con estos permisos puede tener efectos materiales adversos en la operación de los hoteles y demás activos de la Emisora y la situación financiera de la Emisora.

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

Igualmente, bajo la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, los desarrollos hoteleros podrían estar sujetos a demandas por reparación de daño ambiental y multas que, de resultar contrarias, podrían ser significativas con efectos adversos y trascendentes en la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora, así como en la continuidad de las operaciones hoteleras.

Somos una sociedad controladora y, a la fecha, dependemos de los dividendos y demás recursos provenientes de nuestras subsidiarias para financiar nuestras operaciones y, en la medida que así lo decidan nuestros accionistas, pagar dividendos.

Somos una sociedad controladora y llevamos a cabo operaciones a través de nuestras subsidiarias. En virtud de lo anterior, la capacidad para contar con recursos para financiar nuestras operaciones y pagar dividendos, depende principalmente de la capacidad de nuestras subsidiarias para generar utilidades y pagar dividendos. Nuestras subsidiarias son entidades independientes y diferentes de nosotros. El pago de dividendos u otras distribuciones por parte de nuestras subsidiarias está sujeto a que las mismas generen utilidades y podría estar limitado por restricciones legales o contractuales, los contratos relacionados con el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina y los Hoteles Mayakoba u otros factores que pudieran limitar nuestra capacidad de obtener dividendos de nuestras subsidiarias. El pago de dividendos por parte de nuestras subsidiarias también dependerá de otras consideraciones de negocio tales como la operación del Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba. De igual forma, en caso de que algún accionista inicie una acción judicial en contra de nosotros, el cobro de cualquier monto estaría limitado a los activos disponibles de nuestras subsidiarias. Asimismo, el derecho como accionista a recibir cualquier activo de cualquiera de nuestras subsidiarias derivado de su liquidación o concurso mercantil, está efectivamente subordinado a cualquier reclamo de los acreedores de dichas subsidiarias, incluyendo acreedores comerciales. Cualquier cambio adverso en la situación financiera de nuestras subsidiarias o en su estado de resultados, podría afectar nuestra situación financiera y, por ende, nuestra capacidad para distribuir dividendos.

No podemos asegurar que seremos capaces de, o elegiremos, hacer distribuciones de dividendos a los accionistas. Tampoco podemos asegurar que no existan posibles pérdidas de inversiones realizadas o que continuaremos con inversiones futuras.

El reparto de dividendos a los accionistas de la Emisora dependerá, entre otros factores, de la disponibilidad de rendimientos generados a partir del portafolio de activos de la Emisora.

La recepción de ingresos por parte de la Emisora depende de que las sociedades tenedoras del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba y el Hotel Villa Magna, distribuyan los flujos operativos que reciben. Una vez finalizadas las construcciones del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarina, contaremos con una fuente adicional de dividendos.

Actualmente, los activos e ingresos hoteleros se encuentran gravados para beneficio de ciertos acreedores. En caso de incumplimiento de los créditos correspondientes, dichos activos e ingresos podrían ser ejecutados para beneficio de los acreedores, lo que podría resultar en una afectación negativa en nuestra liquidez, resultados de operación y situación financiera.

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

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

No somos parte de litigios que pudieran afectar de manera negativa nuestras operaciones, situación financiera y liquidez, (se incorpora por referencia el contenido de la Sección 25).

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

El gasto por impuesto predial de nuestros activos podría aumentar como resultado de cambios en la tasa del impuesto predial o las revaluaciones, lo cual podría afectar en forma negativa nuestros flujos de efectivo.

Estamos obligados al pago del impuesto predial de todos nuestros activos. Este impuesto predial podría aumentar como resultado de los cambios decretados por autoridades de la Ciudad de México, de la Riviera Maya y de la Riviera Nayarit, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba y de los lotes del Terreno OOM y Terreno

Rosewood, por parte de las autoridades fiscales. Por su parte, respecto del Hotel Villa Magna, también estamos obligados al pago del impuesto sobre bienes inmuebles (“IBI”), el cual igualmente podría aumentar como resultado de los cambios decretados por las autoridades fiscales de Madrid. Por tanto, el importe del gasto por el impuesto predial e IBI en períodos futuros podría ser distinto del reportado en años pasados. En caso de que aumente dicho gasto, la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Emisora podrían verse afectados.

Impuestos diferidos.

La Emisora está sujeta al pago de impuestos. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de calcular impuestos diferidos es necesario realizar proyecciones fiscales para determinar si se causará el impuesto sobre la renta y así considerar el impuesto efectivamente causado para ser utilizado como base para la determinación de los impuestos diferidos. En caso de que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en pasivos por impuestos por pagar para el periodo en que haya ocurrido el hecho.

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

Si bien los empleados de la Emisora no se encuentran dentro de un sindicato, la mayoría de los empleados que laboran en el Hotel Four Seasons y en los hoteles del Entorno Mayakoba, así como los que se encuentran laborando en la construcción del Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarina, son miembros de un sindicato. Los sueldos, seguridad social, reglas de trabajo y otros temas laborales relacionados con nuestras operaciones y nuestros trabajadores son, en términos generales, similares a los que aplican a todo el sector hotelero mexicano. No podemos asegurar que no existan disputas en el futuro en relación con contratos individuales y/o colectivos de trabajo. En caso de ser así, podrían surgir paros laborales, huelgas, desaceleraciones, cierres o afectaciones a nuestras operaciones y un incremento a los costos operativos como resultado de sueldos o beneficios mayores a ser pagados a los trabajadores sean sindicalizados o no, lo cual pudiera afectar la confianza en nuestros servicios o pudiera tener una afectación negativa en nuestras operaciones, situación financiera y liquidez. Si en el futuro, no logramos mantener buenas relaciones con los sindicatos con los que tenemos celebrados contratos colectivos de trabajo o con los que celebremos contratos colectivos de trabajo, incrementaría el riesgo de huelgas o paros laborales, lo que a su vez podría afectar nuestros costos operativos y las relaciones con nuestros clientes, pudiendo tener un impacto negativo en la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Emisora.

La pérdida de personal y funcionarios clave y la falta de disponibilidad de personal calificado pudieran afectar de manera negativa nuestro negocio.

Nuestro éxito depende en gran medida de nuestra capacidad para atraer y retener funcionarios clave de alto nivel que laboren con nosotros en nuestros hoteles en operación y en nuestros desarrollos hoteleros. Resulta muy importante para nuestras operaciones y éxito el reclutar, motivar y retener personal calificado, particularmente aquellos con experiencia en la industria hotelera del segmento alto. Existe mucha competencia para conseguir personal calificado y no podemos asegurar que podamos atraer o retener personal calificado. Los cambios demográficos, requisitos de entrenamiento y la disponibilidad de personal calificado pudieran afectar nuestra capacidad para cumplir con la demanda de nuestros servicios. A pesar de que consideramos que contamos con personal suficiente para desempeñarnos en el ambiente actual de negocios, en caso de incrementos inesperados en la demanda de servicios hoteleros, aumentarían los riesgos de nuestro negocio, lo que a su vez podría tener una afectación negativa en nuestra eficiencia operativa, resultados operativos, situación financiera y liquidez.

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

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

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

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

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

- limitar nuestra flexibilidad para planear, o reaccionar a cambios en, nuestro negocio y la industria en la que operamos;
- limitar, entre otras cosas, nuestra capacidad para obtener financiamientos adicionales en virtud de las obligaciones financieras y otras obligaciones restrictivas incluidas en nuestros instrumentos de deuda; e
- incrementar el costo de financiamientos adicionales.

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

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

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

Si en las fechas de pago de intereses o de capital correspondientes bajo los contratos de crédito celebrados por la Emisora o sus subsidiarias, las mismas no cuentan con recursos suficientes para pagar los montos adeudados, podrían verse obligadas a vender en forma anticipada y en términos poco favorables algunos de sus activos. Lo anterior podría tener como resultado que se modifique el perfil de los demás activos de la Emisora o de sus subsidiarias. La falta de pago de las deudas de la Emisora o de sus subsidiarias podría tener como resultado que los acreedores busquen ejecutar las garantías existentes y que se pierda el capital invertido en los activos utilizados para garantizar las deudas vencidas. Si las garantías otorgadas por la Emisora o sus subsidiarias no fuesen suficientes para cubrir los saldos insolutos de las deudas vencidas, es posible que la Emisora o sus subsidiarias tengan que pagar las deudas utilizando otros activos. La venta anticipada y en términos poco favorables de los activos de la Emisora o la ejecución de las garantías existentes otorgadas por la Emisora o sus subsidiarias podrían tener un efecto adverso y significativo en los resultados, situación financiera o liquidez de la Emisora.

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

El negocio de la Emisora involucra la recaudación y el mantenimiento de grandes volúmenes de información interna y datos personales de los huéspedes de sus hoteles, incluyendo números de tarjetas de crédito y otros datos personales como parte del proceso de captura, procesamiento, resumen y reporte de datos de sus sistemas. La Emisora también mantiene información relativa a los distintos aspectos de sus operaciones e información sobre sus empleados. La integridad y protección de los datos de los huéspedes y empleados de la Emisora y de sus subsidiarias constituye un aspecto crítico de sus operaciones. Los huéspedes, proveedores y empleados de la Emisora y de sus subsidiarias tienen la expectativa de que ésta protegerá sus datos personales. Adicionalmente, la Emisora y sus operaciones están sujetas a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, misma que protege los datos personales recabados por las personas morales. En términos de dicha ley, es obligatorio mantener la confidencialidad de la información personal de los huéspedes de hoteles.

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

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

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

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

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

C.V., de este contrato y la falta de renovación por parte de RHR Offshore, L.P., podría tener un efecto adverso en los resultados, situación financiera o liquidez de la Emisora.

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

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

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

El Hotel Villa Magna no tiene contratos celebrados con operadores, ya que el hotel es de marca propia y operado por la compañía.

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

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

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

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

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

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

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

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

intereses de nuestros accionistas. En caso de que dichos conflictos sean resueltos en forma menos ventajosa para la Emisora, podrían afectar en forma adversa y significativa nuestras actividades, situación financiera, liquidez, resultados de operación y por ende la inversión en nuestras Acciones. Ver “Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los activos inmobiliarios no son líquidos.

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

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

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

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

- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros;
- el impacto que la inseguridad pueda tener en el número de visitantes, destino de viajes de negocios, flujo de pasajeros, turistas y viajeros;
- los factores que afecten la calidad de los servicios prestados en los desarrollos hoteleros, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades y costo de habitaciones, entre otros;
- los cambios económicos a nivel mundial, nacional o regional en la medida en la que impacten el turismo o viajes de negocio a la Ciudad de México, la Riviera Nayarit, la Rivera Maya y Madrid
- el aumento de la oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje del segmento alto en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit, la Riviera Maya y Madrid, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación de nuestros desarrollos hoteleros y los ingresos generados por el mismo;
- los aumentos en los costos y gastos de operación, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;
- los acontecimientos políticos nacionales e internacionales en tanto afecten de manera adversa el turismo o viajes de negocios en México, la cantidad de viajeros a la Ciudad de México, la Riviera Nayarit, la Riviera Maya y Madrid, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit, la Riviera Maya y Madrid;
- la dependencia en los viajeros comerciales, de negocios y turistas, así como de sus patrones de viaje y preferencias;
- los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Emisora, tales como inseguridad, criminalidad, atentados terroristas, pandemias, epidemias, zika, inestabilidad política, la existencia de hostilidades, los accidentes ocurridos durante los traslados y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos, huracanes, alteraciones de la playa, entre otros;
- los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna y con el desarrollo, construcción y puesta en funcionamiento del Hotel Rosewood Mandarina y del Hotel O&OM;
- la no obtención de los permisos necesarios para la construcción del Hotel Rosewood Mandarina y del Hotel O&OM;
- las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal, ambiental, laboral y de uso de suelo en México y España, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;

- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes Inalmex, los vehículos propietarios del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel Villa Magna o la Emisora celebren operaciones de negocios;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Emisora; y
- la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en México, (particularmente en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya) y España (específicamente su capital, Madrid).

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

**Riesgos relacionados con el desarrollo del Hotel O&OM, del Hotel Rosewood Mandarina, de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" y otros proyectos de desarrollo**

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

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

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

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

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

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

Asimismo, el desarrollo y construcción de nuevos proyectos es un negocio con riesgo elevado que requiere una alta disponibilidad de recursos (tanto propios, como de inversionistas terceros o de acreedores). Asimismo, para el desarrollo de nuevos proyectos se tienen una

amplia dependencia de contratistas cuyas acciones no están bajo el control de la Emisora. La disponibilidad de materia prima requerida para completar proyectos de desarrollo y la fluctuación de precios podrían impactar nuestra habilidad para controlar costos de construcción y seguir adelante con nuestros planes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Riesgos relacionados con Mayakoba**

Los activos del Mayakoba tienen riesgos relacionados con su operación.

El Hotel Andaz Mayakoba, al encontrarse en una etapa de estabilización, implica un potencial riesgo operativo, lo cual podría tener implicaciones negativas en el precio de las acciones de RLH.

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

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

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

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

Igualmente, bajo la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el Entorno podría ser sujeto de demandas por reparación de daño ambiental y multas, que, de resultar contrarias al Entorno Mayakoba, podrían ser significativas con efectos adversos y significativos en la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora, así como en la continuidad de las operaciones del Entorno Mayakoba. En cumplimiento, la Emisora cuenta con una Evaluación de Impacto Ambiental y Social disponible *online*.

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

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

**Riesgos Relacionados con México**

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

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

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

Según datos del INEGI, en 2017 el producto interno bruto mexicano creció 2.1% y la inflación fue de 6.77%. En 2018, el crecimiento del producto interno bruto fue de 2% y la inflación fue del 4.83%. Por otro lado, al peso frente al dólar mostró un comportamiento sin cambio al cierre del 2018, aunque con volatilidad importante durante el año llegándose a depreciar hasta un 5.4% a mediados de 2018.

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

La falta de acuerdo entre el poder ejecutivo y el legislativo podría tener como resultado que no se puedan implementar las reformas políticas y económicas. Las reformas llevadas a cabo por el anterior presidente de México, Enrique Peña Nieto, no tuvieron un impacto significativo en la operación del negocio. Asimismo, no podemos asegurar que los sucesos políticos, económicos o sociales (respecto de los cuales no tenemos control alguno), puedan afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera y operaciones.

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

México tuvo elecciones presidenciales en el 2018. Los resultados de estas elecciones resultaron en la elección de Andrés Manuel López Obrador como presidente de México y las nuevas políticas y desiciones del gobierno podrían afectar las operaciones de la Emisora.

En España la situación política siguió la tendencia de los últimos años: más altibajos y crispación. El año ha estado marcado por la crisis política catalana, especialmente por la intervención de la Generalitat vía 155 entre octubre de 2017 y mayo de 2018; pero también por la moción de censura que en junio acabó abruptamente con el mandato de Mariano Rajo y al frente del Gobierno y, ya en los últimos compases, por unas elecciones en Andalucía que volvieron a modificar el tablero electoral. Han sido los tres grandes asuntos de 2018 y que marcarán sin duda el devenir de 2019.

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

El valor de mercado de los valores en México está influenciado por las condiciones económicas y de mercado de países desarrollados y en vías de desarrollo. A pesar de que las condiciones económicas en esos países pudieran variar significativamente de la situación económica en México, las condiciones económicas adversas podrían expandirse a nivel regional o la reacción de los inversionistas a los sucesos en esos países

podría afectar de manera negativa el valor de mercado de los valores listados en la BMV. Por ejemplo, en años recientes tanto los valores de renta fija como los de renta variable han sufrido caídas importantes como resultado de sucesos en otros países y mercados.

Asimismo, en años recientes, las condiciones económicas en México han estado ligadas a las condiciones económicas de Estados Unidos, China y Europa, derivado del comercio internacional y de la celebración de tratados de libre comercio y otros convenios similares celebrados entre México, Estados Unidos, la Unión Europea y China, que han tenido como resultado un incremento en la actividad económica de estas regiones.

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

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

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

El 8 de noviembre de 2016 se llevaron a cabo elecciones presidenciales en Estados Unidos cuyo resultado implicó un cambio de administración. No podemos garantizar o predecir la forma de que su presidente electo y su administración seguira gobernando y la adopción de cualquier media podría tener resultados inciertos e impactos negativos en las relaciones comerciales con México. El nivel y volumen de las actividades económicas entre México y Estados Unidos dependen en gran medida del Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Cualquier desaceleración en las economías de México y Estados Unidos o respecto del comercio entre México y Estados Unidos puede afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera y estado de resultados. También las renegociaciones al respecto de este tratado podrían afectar negativamente nuestras operaciones.

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

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

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

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

Los dividendos que podríamos pagar a nuestros accionistas estarán denominados en Pesos. Cualquier variación en el tipo de cambio entre el Peso y el Dólar u otras divisas podrían afectar aquellas cantidades a las que tuvieran derecho a recibir nuestros accionistas en Dólares o en otras divisas.

Asimismo, las cantidades que paguemos en Pesos pudieran no ser convertibles a Dólares u otras divisas. A pesar de que actualmente el gobierno mexicano no restringe, y durante muchos años no ha restringido, la capacidad para convertir Pesos a Dólares o a otras divisas, dicho gobierno ha impuesto restricciones en el pasado y pudiera instaurar restricciones en el futuro. Variaciones futuras en el tipo de cambio y los efectos de cualquier control cambiario impuesto por el gobierno mexicano podrían tener como resultado afectaciones en la economía nacional que no podemos predecir.

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

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

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

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

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

Recientemente, México ha experimentado periodos de índices delictivos altos debido, en gran medida, al crimen organizado. Las actividades criminales y vandalismo en México han representado retos importantes en materia de seguridad para los comerciantes mexicanos durante los últimos

años. La violencia asociada con dichas actividades pudiera afectar de manera negativa la industria en la Ciudad de México y otros mercados en los que participe la Emisora, afectando también nuestro negocio, estado de resultados y situación financiera.

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

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

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

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

El promedio anual de las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería y la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio han ido en aumento en los últimos años. Es posible que el Banco de México continúe su política monetaria en este sentido en el mediano plazo. Una decisión del Banco de México en aumentar las tasas de interés podría ocasionar que sea más difícil y costoso para la Compañía la obtención de créditos o el refinanciamiento de su deuda existente. Lo anterior podría afectar de manera adversa el potencial de

crecimiento económico de la Compañía y podría afectar de manera adversa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía, así como en el precio de mercado de sus Acciones.

**Riesgos relacionados con nuestras Acciones**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- acciones de nuestros accionistas controladores indirectos en relación con las transferencias de las acciones de su propiedad o las perspectivas de que dichas acciones pudieran ocurrir;
- contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- anuncios por parte de nosotros o de nuestros competidores respecto de adquisiciones, ventas, alianzas estratégicas, asociaciones o compromisos de capital;
- nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de leyes y reglamentos, incluyendo de carácter fiscal, aplicables a nuestra industria o a la tenencia o transmisión de nuestras Acciones;
- patrones económicos generales en las economías o mercados financieros de México o el extranjero, incluyendo aquellos que sean resultado de guerras, actos terroristas o respuestas a dichos sucesos; y

- condiciones políticas o sucesos en México y Estados Unidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Repartiremos dividendos a nuestros accionistas en Pesos. Asimismo, nuestras acciones están listadas en la BMV, la cual usa el Peso como moneda oficial. Las operaciones con valores listados en la BMV incluyendo compraventas de acciones, deben liquidarse en Pesos, después de que haya ocurrido el cruce. Cualquier variación significativa en el tipo de cambio entre Pesos y Dólares o cualquier otra divisa, pudiera afectar de manera negativa los montos equivalentes en Dólares o en otras divisas recibidas en virtud de la conversión como contraprestación por la venta de las acciones o dividendos distribuidos en Pesos. Asimismo, las cantidades que paguemos en Pesos o que deriven de las ventas de nuestras acciones en

Pesos, pudieran no ser convertibles a Dólares o a otras divisas. A pesar de que el gobierno mexicano actualmente no restringe la capacidad de los mexicanos o extranjeros (personas físicas o morales) para convertir Pesos a Dólares o a otras divisas, es posible que implemente medidas restrictivas para controlar los tipos de cambio. No podemos predecir el efecto que pudieran tener las variaciones en los tipos de cambio o las restricciones cambiarias impuestas por el gobierno mexicano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En consecuencia, a los inversionistas extranjeros les podría resultar difícil emplazar a juicio a dichas personas u obtener la ejecución de sentencias en contra de las mismas en cualquier otra jurisdicción fuera de México, incluyendo cualesquiera de las sentencias dictadas en juicio para exigir la responsabilidad civil de dichas personas al amparo de las leyes en materia de valores de esos países. Existe duda en cuanto a si dichas personas

pueden ser declaradas responsables en México con fundamento en las leyes federales de valores de los Estados Unidos, ya sea mediante juicios promovidos en México o procedimientos de ejecución de sentencias dictadas por tribunales de los Estados Unidos.

**Riesgos relacionados con Tecnología**

Ataques Cibernéticos

RLH Properties cuenta con un departamento de tecnologías de la información, el cual es responsable de definir, implementar y actualizar controles de seguridad y planes de contingencia los cuales permiten minimizar el riesgo de ataques cibernéticos; no obstante, la Emisora es potencialmente vulnerable a ataques cibernéticos y a otras violaciones en la seguridad de nuestras redes y/o tecnologías de la información, por lo que, podrían tener un efecto adverso sobre nuestras operaciones en el caso de que un ataque vulnere nuestras medidas de seguridad.

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

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

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

**Otros valores**

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

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

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

A la fecha de este 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.

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

a. si la operación representa 20% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse mediante asamblea general ordinaria de accionistas;
b. si la operación es inusual, no recurrente o representa 5% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse por el Consejo de Administración de la Emisora, con la previa opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias;

c. si la operación representa (1) 10% o más de los activos y 10% o más de las ventas consolidadas de la Emisora, o (2) 25% de las ventas consolidadas de la Emisora, la operación calificaría como una “reestructuración societaria”. Las “reestructuraciones societarias” deberán ser aprobadas por la asamblea general de accionistas o por el Consejo de Administración de la Emisora, según corresponda o se estime conveniente. Para la aprobación de reestructuraciones societarias, se deberán observar las disposiciones aplicables a las mismas contenidas en la LMV y la Circular Única de Emisoras; y
d. en cuanto a: la venta de (i) cualquier activo hotelero del que se propietario la Sociedad (directa o indirectamente a través de sus subsidiarias o afiliadas), o (ii) las acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o similares respecto de las subsidiarias, afiliadas y/o vehículos a través de los cuales la Sociedad sea propietaria de activos hoteleros, cuando dichas ventas se realicen por debajo del monto del avalúo (a) realizado para llevar a cabo la oferta pública inicial de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, o (b) al cual fueron adquiridos originalmente el o los activos de que se trate, los estatutos sociales de la Emisora requieren, en asamblea general extraordinaria el voto favorable de, por lo menos, el 75% de los accionistas.

**Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro**

Durante el 2018, no se dieron cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

**Destino de los fondos**

El destino de los fondos, reflejado en nuestros cambios de capital contable al 31 de diciembre de 2018 comparado al 31 de diciembre de 2017, es principalmente atribuido al aumento de capital social y prima en subscripción de acciones por $1,918.3 millones y $1,982.3 millones, respectivamente. Estos fondos han sido destinados para: (i) la adquisición del Hotel VIllamagna (ii) para continuar con el desarrollo y construcción de los Hoteles One&Only y Rosewood Mandarina, y (iii) para la expansión del Hotel Banyan Tree Mayakoba.

**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.gob.mx/cnbv 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 siguiente dirección: Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, atención: Diego Laresgoiti Matute, teléfono: +52 55 14500800, correos electrónicos: dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx; dlaresgoiti@bkpartners.com. La versión electrónica del presente Reporte podrá ser consultada en cualquiera de las siguientes páginas de internet: www.gob.mx/cnbv, www.bmv.com.mx y www.rlhproperties.com.mx.

## Otros Valores:

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

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

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

A la fecha de este 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.

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

a. si la operación representa 20% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse mediante asamblea general ordinaria de accionistas;

b. si la operación es inusual, no recurrente o representa 5% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse por el Consejo de Administración de la Emisora, con la previa opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias;

c. si la operación representa (1) 10% o más de los activos y 10% o más de las ventas consolidadas de la Emisora, o (2) 25% de las ventas consolidadas de la Emisora, la operación calificaría como una “reestructuración societaria”. Las “reestructuraciones societarias” deberán ser aprobadas por la asamblea general de accionistas o por el Consejo de Administración de la Emisora, según corresponda o se estime conveniente. Para la aprobación de reestructuraciones societarias, se deberán observar las disposiciones aplicables a las mismas contenidas en la LMV y la Circular Única de Emisoras; y

d. en cuanto a: la venta de (i) cualquier activo hotelero del que se propietario la Sociedad (directa o indirectamente a través de sus subsidiarias o afiliadas), o (ii) las acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o similares respecto de las subsidiarias, afiliadas y/o vehículos a través de los cuales la Sociedad sea propietaria de activos hoteleros, cuando dichas ventas se realicen por debajo del monto del avalúo (a) realizado para llevar a cabo la oferta pública inicial de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, o (b) al cual fueron adquiridos originalmente el o los activos de que se trate, los estatutos sociales de la Emisora requieren, en asamblea general extraordinaria el voto favorable de, por lo menos, el 75% de los accionistas.

## Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

Durante el 2018, no se dieron cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

## Destino de los fondos, en su caso:

El destino de los fondos, reflejado en nuestros cambios de capital contable al 31 de diciembre de 2018 comparado al 31 de diciembre de 2017, es principalmente atribuido al aumento de capital social y prima en subscripción de acciones por $1,918.3 millones y $1,982.3 millones, respectivamente. Estos fondos han sido destinados para: (i) la adquisición del Hotel VIllamagna (ii) para continuar con el desarrollo y construcción de los Hoteles One&Only y Rosewood Mandarina, y (iii) para la expansión del Hotel Banyan Tree Mayakoba.

## 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.gob.mx/cnbv y de la Emisora: www.rlhproperties.com.mx.

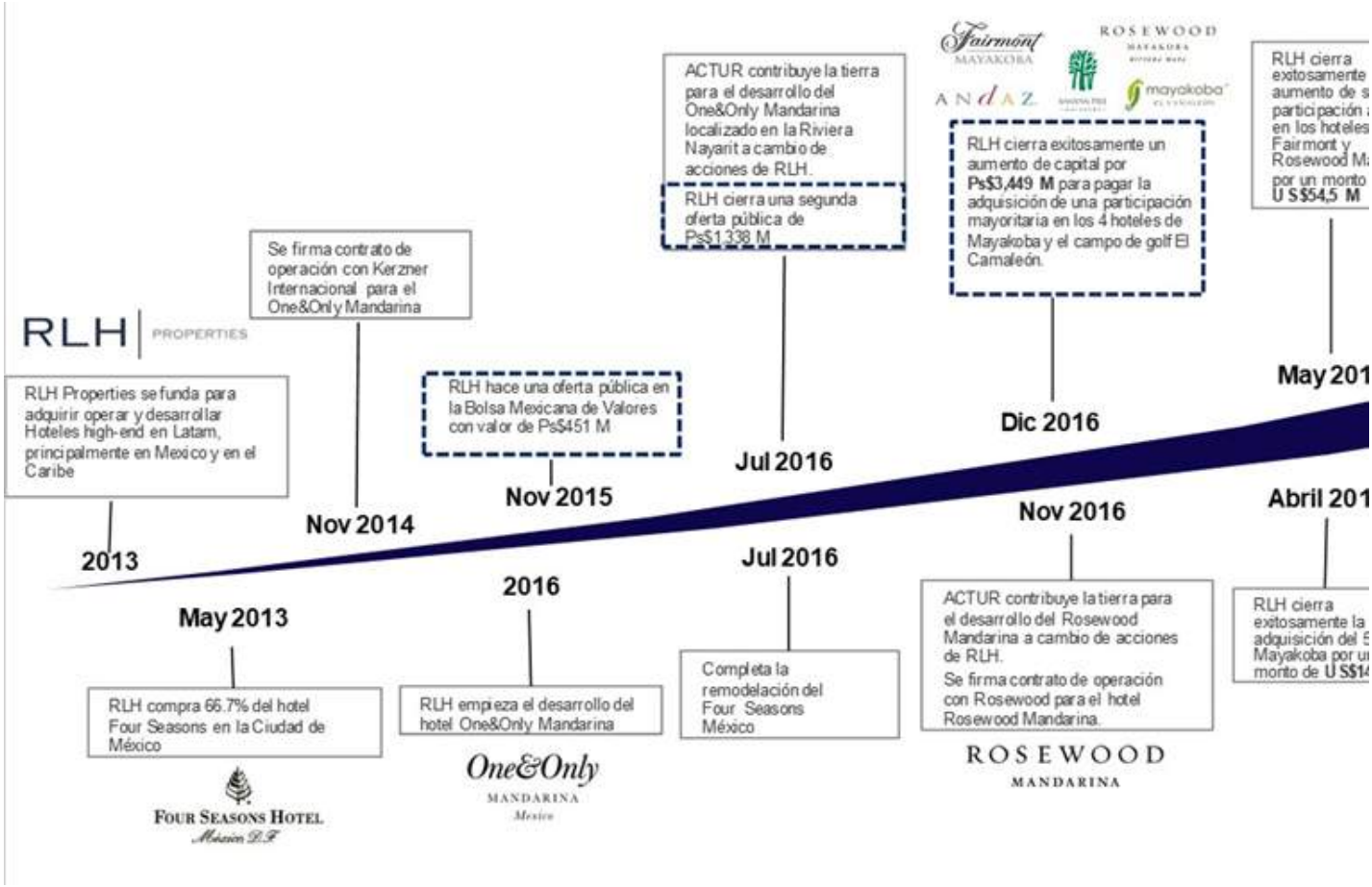
Copias de este Reporte Anual, se encuentran a disposición de los inversionistas en Relación con Inversionistas de RLH Properties, en la siguiente dirección: Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, atención: Diego Laresgoiti Matute,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

# [417000-N] La emisora

## Historia y desarrollo de la emisora:

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

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




## Descripción del negocio:

Al cierre del 2018, material del presente Reporte Anual, los activos de la Emisora son el Hotel Four Seasons Ciudad de México, El Hotel Villa Magna, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, Campo de Golf Mayakoba “El Camaleón”, residencias con marca Fairmont Heritage Place Mayakoba y Rosweood Mayakoba, el Terreno OOM, y el Terreno Rosewood Mandarina.

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

El Hotel Fairmont Mayakoba es un hotel de lujo con 401 habitaciones, ubicado en la Riviera Maya. El Hotel Fairmont Mayakoba cuenta con amenidades que incluyen restaurantes, bar, Café Mayo, gimnasio, spa, 2 albercas, jacuzzi exterior, salón de belleza, más de 2,461 M2 de espacio interior para reuniones y más de 1,858 M2 de espacio para eventos al aire libre. La Propiedad cuenta con 9 salones y tiene capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas.

El Hotel Rosewood Mayakoba es un hotel de lujo con 129 habitaciones, ubicado en la Riviera Maya. El Hotel Rosewood Mayakoba cuenta con amenidades que incluyen restaurantes y un bar, gimnasio, spa, alberca exterior, jacuzzi exterior, y salones de reuniones (243 m2 de espacio interior y 423 m2 de espacio exterior), un salón privado y varias áreas al aire libre para grupos pequeños.

El Hotel Banyan Tree Mayakoba es un hotel de lujo con 132 habitaciones, ubicado en la Riviera Maya. El Hotel Banyan Tree Mayakoba cuenta con amenidades que incluyen restaurantes y un bar, gimnasio, spa, alberca exterior, jacuzzi exterior, salón de yoga, boutique de joyería, y alrededor de 523 M2 de espacio para reuniones y eventos. La Propiedad cuenta con 4 salones y tiene capacidad para 200 personas.

El Hotel Andaz Mayakoba es un hotel de lujo con 214 habitaciones, ubicado en la Riviera Maya. El Hotel Andaz Mayakoba cuenta con amenidades que incluyen restaurantes y un bar, gimnasio, spa, alberca exterior, jacuzzi exterior, business center, salón de belleza, y nueve salones con un total de 1,300 m2 de espacio interior y exterior para reuniones y eventos. Tiene capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas.

El Hotel Villa Magna Madrid es un hotel de lujo con un total de 150 habitaciones, de las cuales 38 son suites. Está ubicado en Paseo de la Castellana, en Madrid España. Cuenta con tres restaurantes, el Restaurante Villa Magna que ofrece una experiencia única con un ambiente relajado para los huéspedes, El Restaurante Tse Yang restaurante pionero de la cocina china con un enfoque de calidad y exclusividad en España, considerado como el mejor restaurante chino en la cuidad, El Magnum Bar y El Patio Magnum. Asimismo, un nuevo spaque ofrece las mejores técnicas occidentales. Por otra parte, dentro del hotel hay un gimnasio equipado con máquinas fabricadas con la más alta tecnología y calidad y un estacionamiento con aproximadamente 240 plazas de aparcamiento en tres niveles. El Hotel también cuenta con una variedad de instalaciones y servicios de excelente calidad para alojar diferentes tipos de eventos como reuniones, conferencias y recepciones en una atmósfera elegante y distinguida. Dentro de estas instalaciones se encuentran elegantes salones, las terrazas del hotel y El Jardín de los Espejos.

El Campo de Golf “El Camaleón”, un campo de 7,000 yardas es único, con 18 hoyos y un par de campo 72, no sólo en el país, sino en el universo entero del golf. Como su nombre lo sugiere, El Camaleón cambia constantemente. Este campo de golf va rodeando tres escenarios distintos: la selva tropical, los manglares y los asombrosos estrechos costeros entrelazándose con canales rodeados de sólida piedra caliza. Además, cuenta con una casa club, con una Pro-shop equipada con ropa y accesorios de golf, Área de práctica, escuela de Jim McLean, vestidores, carrito bar, y el restaurante Koba que ofrece espectaculares vistas del hoyo 18 y un delicioso menú basado en un concepto de productos regionales, frescos y de alta calidad.

En virtud de la celebración del Primer Contrato de Compraventa OOM, la Emisora adquirió el Terreno OOM de aproximadamente 33 hectáreas ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico de 265 hectáreas llamado “Mandarina” que es propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y través del Fideicomiso 1058, el cual fue posteriormente enajenado a favor de Majahua Resorts mediante el Segundo Contrato de Compraventa. 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 27 de junio de 2016, Nayarasa, RLH, Actur y Kerzner celebraron ciertos convenios de cesión en términos de los cuales RLH adquirió la totalidad de los derechos y obligaciones derivados de los Contratos Kerzner.

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

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

Con fecha 23 de febrero de 2018 y como parte de la estrategia de negocios de la Sociedad y con la finalidad de aprovechar el valor que potencialmente generará la apertura de los hoteles One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina en el negocio *branded* de dicho desarrollo y de acabar de alinear los intereses respecto del desarrollo "Mandarina", RLH Properties, celebró, en su carácter de comprador, varios contratos de compraventa con Nayarasa, S. de R.L. de C.V. ("Nayarasa"), una subsidiaria de su accionista Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. ("Actur") para (i) adquirir diversos terrenos que en su conjunto cuentan con una superficie total de 1'239,548.16 metros cuadrados ubicados en el desarrollo "Mandarina" (en su conjunto denominado el "Terreno Mandarina") a un precio de DLS$53'178,438.26, equivalente a $934'660,914.35 determinado con base en un avalúo de JLL y a un tipo de cambio de $18.4797 por cada Dólar, y (ii) el pago a Actur de ciertas inversiones realizadas en el Terreno Mandarina (la "Adquisición del Terreno Mandarina"). El precio pactado por la Adquisición del Terreno Mandarina fue pagado el 03 de abril de 2018. En algunos de los contratos de compraventa, parte del precio fue pagado mediante la asunción de una deuda a cargo de Nayarasa. Al tratarse de una operación celebrada con una parte relacionada de RLH, previamente a la aprobación por parte del Consejo de Administración, la misma fue aprobada por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH, una vez revisados los términos de la operación.

A partir de esta adquisición RLH pasa a ser propietario de la totalidad del desarrollo "Mandarina" en la Riviera Nayarit, donde se construirán aprox. 148 residencias con marca hotelera One&Only y Rosewood.

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" que son propiedad de Actur. Asimismo, Actur se obligó frente a la Emisora a llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios para que sus subsidiarias, afiliadas o todos aquellos propietarios de los proyectos "Xala", 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", Actur deberá ofrecerle primero a la Emisora la posibilidad de adquirir los lotes hoteleros y hoteles ya desarrollados ubicados dentro de los proyectos "Xala". 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". El contrato descrito en este párrafo se dará por terminado en caso de que Actur deje de ser propietario del 10% o más de las acciones representativas del capital social de la Emisora.

## Actividad Principal:

RLH Properties es una sociedad que está enfocada en la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y playa dentro del segmento alto de hoteles ubicados en los principales centros urbanos y en los principales destinos turísticos de México, el Caribe y España, así como en otras regiones o países, en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar, con distintas barreras de entrada, o bien que presentan poca oferta relativa a la demanda actual y potencial. El segmento alto de hoteles se refiere a aquellos hoteles con una ubicación difícil de replicar o con distintivo AAA, operados por marcas reconocidas mundialmente. La Emisora cuenta con un modelo de negocio flexible que busca la inversión en activos hoteleros operados por distintas marcas hoteleras de prestigio internacional. Al ser propietario de activos hoteleros en nuestros resultados consolidados se pueden observar tres principales rubros de ingresos: i) ingresos por renta de habitaciones y residencias (61.8, 51.4 y 54.6 por ciento de ingresos en 2016, 2017 y 2018 respectivamente), ii) ingresos por venta de alimentos y bebidas (31.6, 29.6 y 30.4 por ciento de ingresos en 2016, 2017 y 2018 respectivamente), y iii) otros ingresos hoteleros (6.7, 7.71 y 15.0 por ciento de ingresos en 2016, 2017 y 2018 respectivamente).

RLH Properties realizó la compra del Hotel Villa Magna, ubicado en Madrid, España, en diciembre de 2018 y es posible que continúe buscando inversiones en ese país, así como en Estados Unidos. La compañía completó la adquisición ya que existe una baja penetración de las marcas hoteleras internacionales en España y la estructura de propiedad de los hoteles en España está fragmentada y atomizada con una baja presencia de las cadenas hoteleras en comparación con hoteles independientes. Igualmente, existe una baja penetración de las marcas internacionales, pues únicamente el 68.1% del portfolio hotelero es operado por marcas internacionales según datos de Irea Corporate Finance, S.L. Lo anterior unido al interés de las marcas hoteleras internacionales por tener mayor presencia en el mercado hotelero español, particularmente en el segmento de lujo, y

el potencial de compra y reposicionamiento de edificios, hacen de España un mercado atractivo para la inversión. De igual forma, en varias ciudades españolas, particularmente en Madrid, existe la misma demanda o mayor de hoteles de ocio y de negocios que en otras ciudades europeas, pero una oferta de hoteles de lujo muy limitada.

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

i) la adquisición de activos hoteleros que no tienen una utilización óptima de los recursos y/o que tengan potencial de desarrollo de negocio adicional;

ii) la adquisición de activos hoteleros con posibilidad de ampliar su inventario hotelero;

iii) la adquisición de activos hoteleros que tengan necesidad de ser renovados en el corto plazo; y

iv) la adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirlos a hoteles.

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

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

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

- Gestión directa y completa, bajo la supervisión del operador del hotel, de las renovaciones generales con la finalidad de mejorar las tarifas del mismo y con miras a posicionarlo como líder en calidad y reconocimiento en su segmento.

- Reposicionamiento de sus activos a través de cambios en la estrategia comercial enfocándose en buscar que los hoteles ocupen los lugares más distintivos dentro de su segmento de negocios respectivo.

- *Re-branding* de los activos a través de la implementación de una estrategia comercial y de mercadotecnia que permita implementar nuevos operadores con marcas que se adapten al posicionamiento requerido dentro del segmento de negocios en el que se compita. Este proceso considera, entre otros, los siguientes pasos: i) definir la estrategia, ii) encontrar el operador adecuado para el hotel, iii) darle la imagen deseada que vaya de acuerdo a la marca del operador, iv) mejorar ingresos y ocupación, así como buscar eficiencias en costos, y v) reposicionarse en la mente y preferencias del consumidor.

- Asegurarse que el operador de los hoteles mantenga los más altos estándares acordados con el equipo directivo con la finalidad de dar empuje y un enfoque estratégico en su gestión.

- Colaborar con el equipo directivo de los hoteles para la gestión del mismo con el objetivo de obtener ahorros en costos fijos y variables de operación.

- Implementación de nuevas líneas de negocio para los hoteles (por ejemplo, pastelería, tiendas de ropa y otros artículos, servicios de spa, y servicios de banquetes fuera de los hoteles, entre otros).

- Mejora en el uso de los espacios de los hoteles mediante la introducción de restaurantes y otras amenidades acorde al segmento y a las necesidades de los clientes, generalmente arrendados a un tercero.

- Seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado a los hoteles.

- Desarrollo del segmento residencial bajo la marca de los operadores.

*BK Partners*

BK Partners es un grupo de gestión de inversiones y asesoría que actualmente gestiona tres fondos en diferentes industrias: turismo/bienes raíces, energía verde y cemento. Fue fundada en 2010 por Allen Sangines-Krause y los hermanos Juan Cristóbal y Jerónimo Bremer Villaseñor. A la fecha del presente Reporte Anual, BK Partners asesora a vehículos de inversión con activos con un valor de alrededor de DLS$ 2 mil 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 150 años de experiencia combinada y con una trayectoria en el manejo de vehículos de inversión. Adicionalmente BK Partners cuenta con el respaldo de inversionistas institucionales tanto nacionales como internacionales con una participación activa dentro de la organización.

La mayoría de los miembros del equipo de BK Partners han trabajado en Actur y/o BK Partners por al menos 3 años y cuentan con experiencia y trayectoria en adquisición y desarrollo de hoteles (+ 30 transacciones por un monto de +DLS$5,800 millones), desarrollo de tierra (+DLS$300 millones en inversión), estructuración financiera, así como gestión de activos.

*Criterios de inversión*

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

- Activos cuya mayoría de ingresos estén denominados en Dólares
- Activos localizados en ubicaciones privilegiadas (AAA) que sean difíciles de replicar en las principales ciudades y los principales destinos turísticos de México, España y el Caribe. La Emisora podrá realizar inversiones en otras zonas sujeto a que (i) dichas inversiones no representen más del 30% de sus propiedades totales, y (ii) obtenga el consentimiento previo de su Consejo de Administración.
- Hoteles operados o a ser operados por marcas hoteleras de prestigio internacional y exitosa trayectoria bajo régimen de administración o arrendamiento.
- Activos ubicados en destinos con alto crecimiento de demanda y competencia limitada, lo que implica altas tarifas promedio diarias y, también, altas barreras de entrada para los competidores.

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

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

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

- Proyectos en la última etapa de desarrollo, con todos los permisos ambientales y contratos de operación firmados con operadores de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento.
- Proyectos que estén, aproximadamente, de 18 a 30 meses de comenzar a operar. En este sentido, si se toman en cuenta todas las etapas de un proyecto, desde la identificación del terreno hasta la construcción, la estrategia de la Emisora se concentra en esta última fase (o en la fase final de la tercera) ya que es la que presenta el menor riesgo de todas las etapas. A continuación, se presentan las diferentes actividades que se presentan en el desarrollo de hoteles por fase y riesgo:

- **Fase 1**: selección del terreno (nivel de riesgo alto): esta fase incluye identificar el terreno adecuado, lo cual requiere una dedicación considerable de tiempo y recursos. También requiere una negociación con el propietario para el desarrollo de un nuevo proyecto. La evaluación pertinente del terreno garantizará que el proyecto sea planificado adecuadamente, adoptando el enfoque correcto para el desarrollo. Esta fase generalmente contempla un periodo de 3 a 6 meses.

- **Fase 2**: obtención de permisos y licencias (nivel de riesgo alto): dado que pocos terrenos pueden ser desarrollados sin autorización del gobierno local o federal, esto puede implicar una evaluación detallada dependiendo de la sensibilidad y complejidad del terreno. Se requiere de un arduo trabajo para negociar con las autoridades correspondientes para la obtención de los permisos y licencias necesarias para iniciar desarrollo. Esta fase generalmente contempla un periodo de 36 meses.

- **Fase 3**: plan de negocio y proyecto (nivel de riesgo medio): en esta fase se desarrolla la propuesta, su enfoque y objetivo, tomando en cuenta los alcances, costos y utilidades. Generalmente se elige y se firma con la cadena hotelera operadora y se identifican las fuentes de financiamiento para el desarrollo (recursos propios, préstamos, entre otros) y se realizan el diseño, ingeniería, estudios, planeación de obra, procesos de construcción y obtención de recursos. Esta fase generalmente contempla un periodo de 12 a 24 meses y RLH ya se involucraría en esta fase.

- **Fase 4**: construcción y apertura (nivel de riesgo medio/bajo): en esta fase se realiza la construcción del desarrollo hotelero de acuerdo al diseño, lineamientos y planeación definida. La construcción se licita a empresas terceras con amplia experiencia en el sector con un seguimiento y monitoreo detallado por parte de RLH. Adicionalmente se incluye en esta fase toda acción encaminada a la apertura y comercialización del hotel. Esta fase generalmente contempla un periodo de entre 18 a 30 meses.

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

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

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

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

*Apalancamiento*

Según las políticas internas de la Emisora, el apalancamiento (deuda total/activos) no podrá ser mayor al 65% de (i) la inversión total en el desarrollo incluyendo el valor del terreno y los costos financieros y de asesores para el caso de los activos en desarrollo (*loan to cost*), y (ii) del valor de los activos para el caso de los hoteles en operación (*loan to value*). Por otra parte, el apalancamiento consolidado de la Emisora no podrá superar el 65% de la suma de la inversión total en el desarrollo, incluyendo el valor del terreno, y del valor de los activos en operación de la Emisora. Para el caso del Hotel O&OM, el apalancamiento no excederá de 38% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno OOM y se obtuvo el financiamiento en Dólares. Para el caso del Hotel Rosewood Mandarina, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno Rosewood Mandarina y se buscará obtener financiamiento en Dólares. Asimismo, dichos financiamientos serán objeto de aprobación por parte del Consejo de Administración de la Emisora. Por otro lado, se espera contratar créditos a largo plazo en monedas que coincidan con los ingresos de los activos, preferentemente a tasa fija o con coberturas.

*Política de valuación*

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

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

*Política de uso de cantidades líquidas*

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

*Estacionalidad*

La estacionalidad en la industria hotelera varía dependiendo del tipo de hotel y de su ubicación. En el caso del Hotel Four Seasons y en general en los hoteles de negocio que se encuentran en ciudad, los meses de demanda alta coinciden con los meses de la temporada laboral. En el caso de hoteles de playa enfocados en turistas americanos y canadienses, como lo sería el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina y los Hoteles Mayakoba, la demanda incrementa durante los meses de diciembre, enero, febrero, marzo y abril debido a periodos vacacionales y de invierno en esos países.

*Cambio climático*

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

## Canales de distribución:

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

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

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

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

- *Clientes directos*. - Estos clientes son los que mayor tarifa pagan ya que no cuentan con convenios especiales. Este tipo de clientes normalmente llega a los hoteles a través de agencias de viajes, agencias de viajes electrónicas, sistema de reservaciones de las cadenas hoteleras o de sus páginas de Internet.
- *Cuentas corporativas*. - Este tipo de clientes tiene acceso a tarifas negociadas que normalmente tienen un mínimo de volumen de noches anuales. Para acceder a tarifas preferenciales existen los siguientes acuerdos:
  - Convenios con hoteles: este tipo de convenios se celebran con los distintos hoteles de manera individual.

- Convenios globales: este tipo de convenios se celebran con las oficinas globales de las marcas hoteleras y por lo tanto aplican para distintos hoteles operados por la misma cadena.

- *Grupos*. - Definido por la industria como la reserva de un mínimo de 10 habitaciones para una misma noche que da como resultado la obtención de descuentos de grupo.

- *Mayorista*. - Definido como operadores turísticos nacionales e internacionales que organizan paquetes promocionales, combinando otros servicios complementarios como aerolíneas, transporte y otros servicios, y ofreciendo así tarifas más convenientes.

## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

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

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

*Acerca de Four Seasons Hotels and Resorts*

Four Seasons Hotels Limited, así como sus afiliadas y subsidiarias no están relacionadas con la Emisora, Inalmex, sus sociedades controladoras, afiliadas o subsidiarias, salvo por las relaciones contractuales descritas en el presente 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 Hotels Limited actualmente opera 93 hoteles y resorts en los principales centros de las ciudades y destinos turísticos en 39 países y cuenta con más de 60 proyectos en distintas etapas de planeación. Four Seasons Hotels Limited permanentemente ocupa privilegiadas posiciones entre los mejores hoteles del mundo y las marcas más prestigiosas en encuestas de lectores, críticas de viajeros y reconocimientos de la industria.

*Principales contratos celebrados con Four Seasons (México)*

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

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). 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 (México). La estructura de contraprestaciones de este contrato contempla el cobro de un porcentaje sobre los ingresos y otro tanto sobre los resultados de la operación del Hotel Four Seasons. Dicho contrato da la exclusividad territorial a Inalmex en la Ciudad de México de la marca Four Seasons a excepción de la zona de Santa Fe.

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. En el caso de la renovación 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.

d. Contrato de licencia (*License Agreement*) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Four Seasons Hotels and Resorts, B.V. e Inalmex, mismo que fue modificado con fecha 7 de marzo de 2016 con la finalidad de hacer constar la nueva denominación de licenciante. El objeto del contrato es el otorgamiento de una licencia por parte de Four Seasons Hotels and Resorts B.V. a Inalmex para el uso de marca en relación con el Hotel Four Seasons, su operación, administración y promoción. 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.

e. Cierto contrato de prestación de servicios, de fecha 1 de noviembre de 2015 el cual fue modificado mediante convenio modificatorio de fecha 25 de enero de 2018 celebrado entre INALMEX y RLH, para la prestación de ciertos servicios de gestión de activos.

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

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

*Principales contratos del Entorno Mayakoba*

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

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

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

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

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

f. Durante enero y febrero de 2018, cada uno de los hoteles ubicados dentro de Mayakoba (con la salvedad del Hotel Andaz) y “El Camaleón” celebraron cierto contrato de servicios de gestión de activos con RLH.

g. Asimismo, durante agosto y octubre de 2018, Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. celebró ciertos contratos de patrocionio del evento de la PGA Tour llevado acabo en “El Camaleón” en noviembre del mismo año.

*Principales contratos del Hotel Rosewood Mandarina*

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

b. Contrato de asistencia técnica celebrado entre el Fiduciario del Fideicomiso 1058, Nayarasa y Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. como consultor (el "Consultor"). En virtud de dicho contrato, el Consultor se obliga a prestar servicios técnicos y servicios "pre-apertura" consistentes en (i) la planeación, diseño, equipamiento, decoración y amueblamiento del Hotel Rosewood Mandarina y sus instalaciones, así como de las unidades residenciales, conforme a los estándares de marca establecidos por el propio Consultor, para otros Hoteles "Rosewood"; (ii) la contratación del personal del hotel, participación en los servicios de marketing de "Grupo Rosewood", y la operación, antes de y durante, la apertura al público del Hotel Rosewood Mandarina, conforme a los presupuestos establecidos en el Contrato. El contrato estará vigente hasta la fecha de conclusión de la construcción del Hotel Rosewood Mandarina y de la apertura al público en general del mismo, así como hasta la fecha del pago total de las cantidades adeudas bajo el Contrato. Se pacta una contraprestación fija bajo el mismo.

c. Mediante escritura pública de fecha 11 de noviembre de 2016, RLH celebró el Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina con el fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa como fideicomisario en primer lugar, en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno Rosewood Mandarina. El Terreno Rosewood Mandarina es de aproximadamente 21.5 hectáreas y se encuentra ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico conocido como "Mandarina". El Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Emisora, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración. El Terreno Rosewood Mandarina podrá ser transferido en el futuro a cualquiera de las subsidiarias, directas o indirectas, de la Emisora. El precio de compra del Terreno Rosewood Mandarina fue la cantidad de $465,324,671.52. Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina se generó una cuenta por cobrar respecto del pago del precio a favor de Nayarasa, como fideicomisario del Fideicomiso 1058, y a cargo de RLH, como comprador. Dicha cuenta por cobrar fue transmitida por Nayarasa, mediante diversos actos, a favor de Actur. Con fecha 15 de noviembre de 2016, en asamblea de accionistas, RLH aprobó un aumento de capital. En ejercicio parcial de su derecho de suscripción, Actur suscribió parte de dicho aumento. Actur pagó parte del aumento de capital suscrito con la cuenta por cobrar y otra parte en efectivo. Al pagar con la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina, la obligación de pago del precio a cargo de RLH en términos del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina, se extinguió por confusión. En términos del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina, Actur asumió ciertas obligaciones frente a RLH que incluyen que el Terreno Rosewood Mandarina cuente con la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo acceso y vialidades hasta el Terreno Rosewood Mandarina, luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del Hotel Rosewood Mandarina, a más tardar el 31 de octubre de 2018. En caso de incumplimiento de estas obligaciones, Actur deberá pagar a RLH, por concepto de pena convencional, una cantidad igual a 1.5 veces el costo de construcción de dicha infraestructura. Asimismo, y en virtud de la celebración del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina, Nayarasa, RLH, Actur y Rosewood celebraron ciertos convenios de cesión en términos de los cuales RLH adquirió la totalidad de los derechos y obligaciones derivados de contratos de operación del Hotel Rosewood Mandarina, los cuales establecen los términos y condiciones de la asesoría y administración (en construcción y mantenimiento) del hotel bajo la marca Rosewood en el Terreno Rosewood Mandarina. Mediante escritura pública número 7,306 de fecha 6 de marzo de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Marco Antonio Meza Echevarría, titular de la notaría pública número 34 de la Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, Nayarit, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Las Varas, Nayarit, RLH transmitió la propiedad del Terreno Rosewood Mandarina, a favor de Majahua Inmueble.

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

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

*Principales contratos del Hotel One&Only Mandarina.*

El 10 de noviembre del 2014 se firmó el contrato celebrado entre Nayarasa, una afiliada de Actur y Kerzner, para la operación del Hotel O&OM; así como 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.

Asimismo, Nayarasa y Actur se obligaron solidariamente a cumplir con, o hacer que se cumplan, las obligaciones consistentes en que Nayarasa (i) ceda a favor de RLH los Contratos Kerzner, a más tardar el 31 de diciembre de 2016, y (ii) transmita y ceda a favor de RLH todos los permisos, autorizaciones y licencias necesarias para la construcción y operación del Hotel O&OM, a más tardar el 31 de marzo de 2017.

Con fecha 27 de junio de 2016, Nayarasa, RLH, Actur y Kerzner celebraron ciertos convenios de cesión en términos de los cuales RLH adquirió la totalidad de los derechos y obligaciones derivados de los Contratos Kerzner. En este sentido, la cesión de los Contratos Kerzner ya se completó.

Mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 2016, RLH celebró el Primer Contrato de Compraventa OOM con el fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa, en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno OOM. En términos del Primer Contrato de Compraventa OOM, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur consistente en que el Terreno OOM cuente con la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo acceso y vialidades hasta el Terreno OOM, luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del Hotel O&OM, a más tardar el 19 de octubre de 2017, Actur deberá pagar a RLH, por concepto de pena convencional, una cantidad igual a 1.5 veces los costos y gastos de las obras no ejecutadas, con un límite máximo de DLS$6.9 millones. El precio de compra pactado en el Primer Contrato de Compraventa OOM es la cantidad de $249,014,002.00. Asimismo, se acordó cubrir una cantidad equivalente a las inversiones realizadas por Actur, directa o indirectamente, en el Terreno OOM que asciende a DLS$5’132,364 (el tipo de cambio que se utilizó para calcular este monto en Pesos fue el de la fecha en que se realizó el pago de cada uno de dichos gastos. Como resultado de ese ejercicio, la cantidad total (incluyendo el Impuesto al Valor Agregado correspondiente) en Pesos asciende a $81’368,389.00). Derivado de la celebración del Primer Contrato de Compraventa OOM se generó una cuenta por cobrar a favor de Nayarasa, como fideicomisario del Fideicomiso 1058, misma que fue transmitida, mediante diversos actos, a favor de Actur. Con fecha 27 de junio de 2016, mediante asamblea general de accionistas de la Emisora y con la anuencia de la totalidad de los accionistas de la misma, Actur suscribió un aumento del capital social de la Emisora por un monto equivalente a la cuenta por cobrar generada por la celebración del Contrato de Compraventa OOM. Dicha suscripción fue pagada por Actur mediante la aportación a la Emisora de la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa OOM, extinguiéndose de esta manera la obligación de pago derivada del Contrato de Compraventa OOM, a cargo de RLH. Asimismo, Nayarasa y Actur se obligaron solidariamente a cumplir con, o hacer que se cumplan, las obligaciones consistentes en que Nayarasa (i) ceda a favor de RLH los Contratos Kerzner, a más tardar el 31 de diciembre de 2016, y (ii) transmita y ceda a favor de RLH todos los permisos, autorizaciones y licencias necesarias para la construcción y operación del Hotel O&OM, a más tardar el 31 de marzo de 2017. La cesión de los Contratos Kerzner ya se completó. El Primer Contrato de Compraventa OOM fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Emisora, incluyendo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la asamblea de accionistas.

Mediante escritura pública número 7,017 de fecha 29 de septiembre de 2017, RLH celebró el Segundo Contrato de Compraventa OOM, en términos del cual vendió la propiedad del Terreno OOM a Majahua Resorts, en el cual compareció de Actur. La obligación a cargo de Actur continúa vigente y consistente en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el Primer Contrato de Compraventa OOM; sin embargo, mediante convenio modificatorio al contrato de compraventa, RLH, Majahua Resorts y Actur, como compareciente, convinieron en modificar la cláusula cuarta del Segundo Contrato de Compraventa OOM, a efecto de cambiar la fecha para el cumplimiento de la obligación a cargo de Actur, para el 28 de febrero de 2019. El precio de compra pactado en el Segundo Contrato de Compraventa OOM es la cantidad de $249,014,002.00, por ambos inmuebles. Asimismo, Majahua Resorts reembolsó a RLH, por concepto de gastos directos e indirectos realizados en los inmuebles, la cantidad de $248’171,828.00. Derivado de la celebración del Segundo Contrato de Compraventa OOM, se generó una cuenta por cobrar a favor de RLH, como enajenante, la cual fue capitalizada a favor de Majahua Resorts en asamblea general de socios de fecha 2 de octubre de 2017, mediante el aumento del capital social de Majahua Resorts, en su parte variable, por un monto equivalente a la cuenta por cobrar generada por la celebración del Segundo Contrato de Compraventa OOM. Dicha suscripción, fue pagada por RLH mediante la aportación de la cuenta por cobrar derivada del Segundo Contrato de Compraventa OOM, extinguiéndose de esta manera la obligación de pago derivada del Segundo Contrato de Compraventa OOM, a cargo de Majahua Resorts. Igualmente, en el segundo Contrato de Compraventa OOM, RLH cedió y transmitió, a favor de Majahua Resorts, los (i) Contratos Kerzner y (ii) todos los permisos, autorizaciones y licencias necesarias para la construcción y operación del Hotel O&OM. El Segundo Contrato de Compraventa OOM fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Emisora, incluyendo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la asamblea de accionistas.

Con fecha 12 de julio de 2018 Majahua Resorts, en su calidad de propietario, RLH, en su calidad de garante, y Kerner y una filial de Kerzner, en su calidad de administrador, celebraron una enmienda y reexpresión al Contrato de la operación del Hotel O&OM. Simultáneamente, fue celebrada una enmienda al contrato para la asistencia técnica del Hotel O&OM.

A lo largo de los años 2017, 2018 y 2019, Majahua Resorts ha celebrado diversos contratos y convenios con distintos contratistas, proveedores y prestadores de servicios para la debida ejecución de la obra del Hotel O&OM.

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

*Propiedad Intelectual del Hotel Four Seasons*

1. Con fecha 03 de agosto de 2018, Inalmex obtuvo la titularidad de la marca “Pan Dulce La Quinta Estación”, mediante Título de Registro de Marca, con número de registro 1908871, dentro de la Clase 43 (conforme a la Clasificación Internacional de Productos y Servicios para el registro de las marcas en virtud del Arreglo de Niza).

2. Por estrategia de negocio, Inalmex cedió el 19 de octubre de 2018, mediante contrato de cesión de marcas, la titularidad de la marca “Pan Dulce La Quinta Estación” a favor de RLH, cuyo trámite de inscripción ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial se encuentra pendiente de resolución por parte de dicha autoridad.

3. Con fecha 22 de octubre, RLH concedió una licencia de uso sobre la marca “Pan Dulce La Quinta Estación” a favor de Inalmex, cuyo trámite de inscripción ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial se encuentra pendiente de resolución por parte de dicha autoridad.

*Propiedad intelectual del Hotel O&OM*

1. Con fecha 09 de enero de 2017, RLH celebró con el señor Enrique Olvera Figueras, cierto contrato de licencia de marcas, para conceder a favor de RLH el uso de las marcas señaladas a continuación, en calidad de usuario autorizado (no exclusivo):

| Número de Expediente | Número de Clase | Tipo de Marca | Signo Distintivo | Estatus |
|---|---|---|---|---|
| 1561327 | 35 | Nominativa | ENRIQUE OLVERA | Licencia otorgada a favor de RLH |
| 1614277 | 35 | Mixta | ENRIQUE OLVERA y Diseño | Licencia otorgada a favor de RLH |

2. Con fecha 23 de febrero de 2018, Nayarasa cedió mediante contrato de cesión de marcas, a favor de RLH, la titularidad de las marcas que se señalan a continuación, cuyo trámite de inscripción ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial se encuentra pendiente de resolución por parte de dicha autoridad:

| Número de Expediente | Número de Clase | Tipo de Marca | Signo Distintivo | Estatus |
|---|---|---|---|---|
| 1425159 | 36 | Nominativa | MANDARINA | En proceso de registro de cesión |
| 2027525 | 35 | Mixta | MANDARINA y Diseño | En proceso de registro de cesión |
| 2027531 | 36 | Mixta | MANDARINA y Diseño | En proceso de registro de cesión |
| 2027529 | 37 | Mixta | MANDARINA y Diseño | En proceso de registro de cesión |
| 2027533 | 41 | Mixta | MANDARINA y Diseño | En proceso de registro de cesión |
| 2027538 | 43 | Mixta | MANDARINA y Diseño | En proceso de registro de cesión |
| 2027543 | 44 | Mixta | MANDARINA y Diseño | En proceso de registro de cesión |
| 2027547 | 35 | Innominada | Diseño | En proceso de registro de cesión |
| 2027552 | 36 | Innominada | Diseño | En proceso de registro de cesión |
| 2027554 | 37 | Innominada | Diseño | En proceso de registro de cesión |
| 2027558 | 41 | Innominada | Diseño | En proceso de registro de cesión |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2027560 | 43 | Innominada | Diseño | En proceso de registro de cesión |
| 2027563 | 44 | Innominada | Diseño | En proceso de registro de cesión |
| 2026674 | 25 | Innominada | Diseño | En proceso de registro de cesión |
| 2028875 | 25 | Mixta | MANDARINA y Diseño | En proceso de registro de cesión |

1. Con fecha 24 de febrero de 2018, se celebró cierto convenio modificatorio al Contrato de Cesión de Marcas señalado en el numeral anterior, para agregar dentro del objeto materia de la cesión, las siguientes marcas, igualmente a favor de RLH, cuyo trámite de inscripción ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial también se encuentra pendiente de resolución por parte de dicha autoridad:

| Número de Expediente | Número de Clase | Tipo de Marca | Signo Distintivo | Estatus |
|---|---|---|---|---|
| 1310725 | 44 | Nominativa | KANALAN | En proceso de registro de cesión |
| 1310726 | 43 | Nominativa | KANALAN | En proceso de registro de cesión |
| 1310727 | 41 | Nominativa | KANALAN | En proceso de registro de cesión |
| 1310728 | 37 | Nominativa | KANALAN | En proceso de registro de cesión |
| 1310729 | 36 | Nominativa | KANALAN | En proceso de registro de cesión |
| 1310730 | 35 | Nominativa | KANALAN | En proceso de registro de cesión |
| 1310736 | 44 | Nominativa | MANDARINA | En proceso de registro de cesión |
| 1310737 | 43 | Nominativa | MANDARINA | En proceso de registro de cesión |
| 1310738 | 41 | Nominativa | MANDARINA | En proceso de registro de cesión |
| 1310739 | 37 | Nominativa | MANDARINA | En proceso de registro de cesión |
| 1310741 | 35 | Nominativa | MANDARINA | En proceso de registro de cesión |

*Propiedad intelectual del Entorno Mayakoba*

A continuación, se describen las marcas relacionadas con el Entorno Mayakoba:

| REGISTRO | MARCA DENOMINACIÓN | CLASE | TIPO DE MARCA / DISEÑO | TITULAR |
|---|---|---|---|---|
| 93950 | **CIUDAD MAYAKOBA LA CIUDAD DE TUS SUEÑOS** | 36 | AVISO COMERCIAL | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1625793 | **JARDINES DE CIUDAD MAYAKOBA** | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368351 | **MAYAKOBA** | 30 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 587495 | **MAYAKOBA** | 36 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 583635 | **MAYAKOBA** | 37 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 583634 | **MAYAKOBA** | 41 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 585247 | **MAYAKOBA** | 35 41 42 43 44 45 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1737532 | **LAGUNAS DE CIUDAD MAYAKOBA** | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1759738 | **LA CEIBA EN CIUDAD MAYAKOBA** | 37 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1625794 | **JARDINES DE CIUDAD MAYAKOBA** | 37 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1836841 | **ALTOS CIUDAD MAYAKOBA** | 37 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1836840 | **ALTOS CIUDAD MAYAKOBA** | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1830096 | **MAYAKOBA & ONKOBA** | 37 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1830094 | **CARRERA MAYAKOBA** | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1735040 | **ATLETAS MAYACOBA** | 41 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1735039 | **CARRERA MAYAKOBA** | 41 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1658103 | **MAYAKOBA VILLAGE** | 27 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1663824 | **MAYAKOBA VILLAGE** | 37 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1658102 | **MAYAKOBA** | 30 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1663823 | **PARQUES DE MAYAKOBA** | 37 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1663822 | **MAYAKOBA COUNTRY CLUB** | 27 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1735038 | **MAYAKOBA SOCCER LEAGUE** | 41 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1735037 | **COPA MAYAKOBA** | 41 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1663821 | **PARQUES DE MAYAKOBA** | 27 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1647501 | **JARDINES DE CIUDAD MAYAKOBA** | 36 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 93949 | **CIUDAD MAYAKOBA VIVE FELIZ** | 36 | AVISO COMERCIAL | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1697626 | **JARDINES DE MAYAKOBA** | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1754176 | **MAYAKOBA ESTATES & BEACH HOMES** | 36 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1756315 | **MAYAKOBA RESORT** | 36 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1756314 | **MAYAKOBA RESORT** | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1803989 | **MAYAKOBA ESTATES & BEACH HOMES** | 37 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368356 | **MAYAKOBA** | 41 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368355 | **MAYAKOBA** | 35 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368354 | **MAYAKOBA** | 28 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368353 | **MAYAKOBA** | 37 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368352 | **MAYAKOBA** | 25 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1369433 | **MAYAKOBA** | 43 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 75458 | **MAGNIFICENT MAYAKOBA** | 43 | AVISO COMERCIAL | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1482876 | **MAYAKOBA** | 19 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368350 | **MAYAKOBA** | 43 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368349 | **MAYAKOBA** | 35 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368348 | **MAYAKOBA** | 28 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368347 | **MAYAKOBA** | 37 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368346 | **MAYAKOBA** | 41 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368345 | **MAYAKOBA** | 25 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 78901 | **BIRDS OF MAYAKOBA** | 43 | AVISO COMERCIAL | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1445718 | **VILLAS MAYAKOBA** | 43 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1445969 | **MAYAKOBA VILLAGE** | 43 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1445968 | **PARQUES DE MAYAKOBA** | 43 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1429165 | **MAYAKOBA COUNTRY CLUB** | 37 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1445967 | **CIUDAD MAYAKOBA** | 43 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1572653 | **SENDEROS DE MAYAKOBA** | 35 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1573656 | **SENDEROS DE MAYAKOBA** | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1573655 | **SENDERO DE MAYAKOBA** | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1573654 | **KOBAMAYA** | 41 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1573054 | **SENDERO DE MAYAKOBA** | 35 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1532763 | **CIUDAD MAYAKOBA** | 39 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1539438 | **CIUDAD MAYAKOBA** | 37 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1536747 | **CIUDAD MAYAKOBA** | 41 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1532762 | **CIUDAD MAYAKOBA** | 43 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1532761 | **CIUDAD MAYAKOBA** | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1588162 | **CIUDAD MAYAKOBA** | 35 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1537506 | **MAYAKOBA** | 44 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1542823 | **MAYAKOBA** | 42 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1534224 | **MAYAKOBA** | 40 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1529396 | **MAYAKOBA** | 39 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1539370 | **MAYAKOBA** | 38 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1537505 | **MAYAKOBA** | 34 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1540018 | **MAYAKOBA** | 32 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1534522 | **MAYAKOBA** | 31 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1534521 | **MAYAKOBA** | 29 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1534223 | **MAYAKOBA** | 27 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1540017 | **MAYAKOBA** | 26 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1532868 | **MAYAKOBA** | 24 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1533856 | **MAYAKOBA** | 23 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1532867 | **MAYAKOBA** | 22 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1539592 | **MAYAKOBA** | 21 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1534222 | **MAYAKOBA** | 20 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1526773 | **MAYAKOBA CASA CLUB** | 43 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1653102 | **MAYAKOBA** | 33 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508341 | **MAYAKOBA** | 18 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508340 | **MAYAKOBA** | 17 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508339 | **MAYAKOBA** | 16 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1507262 | **MAYAKOBA** | 15 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508338 | **MAYAKOBA** | 14 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508211 | **MAYAKOBA** | 13 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508337 | **MAYAKOBA** | 12 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508336 | **MAYAKOBA** | 11 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508335 | **MAYAKOBA** | 10 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508334 | **MAYAKOBA** | 9 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508333 | **MAYAKOBA** | 8 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508332 | **MAYAKOBA** | 7 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508331 | **MAYAKOBA** | 6 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1507016 | **MAYAKOBA** | 5 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508330 | **MAYAKOBA** | 4 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1507261 | **MAYAKOBA** | 3 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508329 | **MAYAKOBA** | 2 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508328 | **MAYAKOBA** | 1 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1478812 | **MAYAKOBA** | 19 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1463394 | **(INNOMINADA)** | 25 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1545145 | **CULINARY SHOWDOWN MAYAKOBA** | 43 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1516147 | **CIUDAD MAYAKOBA** | 36 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1588268 | **MAYAKOBA HOTELS GOLF RESIDENCES** | 43 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1563099 | **LAGUNAS DE MAYAKOBA** | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1563098 | **LAGUNAS DE MAYAKOBA** | 37 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1476976 | **MAYAKOBA HERITAGE** | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1475302 | **MAYAKOBA HERITAGE** | 45 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1518294 | **CIUDAD MAYAKOBA** | 37 | | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1518916 | **PUEBLITO MAYAKOBA** | 43 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1518915 | **PUEBLITO MAYAKOBA** | 41 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1890869 | **CIUDAD MAYAKOBA** | 28 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1890868 | **CIUDAD MAYAKOBA** | 25 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |

| MARCA | DISEÑO | REGISTRO | CLASE | TITULAR | LICENCIAS |
|---|---|---|---|---|---|
| ROSEWOOD | N/A | 624572 | 43 | NEW WORLD HOTEL MANAGEMENT (BVI) LIMITED | *Marca propiedad de Rosewood Hotels and Resorts, LLC., licenciada a Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., en virtud del contrato de licencia de fecha 29/07/2005 vigente hasta 29/07/2010 con periodos de renovación automáticos de 1 año.* |
| ROSEWOOD HOTELS AND RESORTS | N/A | 588706 | 43 | NEW WORLD HOTEL MANAGEMENT (BVI) LIMITED | *Marca propiedad de Rosewood Hotels and Resorts, LLC., licenciada a Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., en virtud del contrato de licencia de fecha 29/07/2005 vigente hasta 29/07/2010 con periodos de renovación automáticos de 1 año.* |
| BANYAN TREE | | 714493 | 43,44, 42 | Banyan Tree Holdings Limited | *Licenciada a Mayakoba Thai, S.A. de C.V. por medio de Licencia de Uso de Marca de Fecha 15/03/2007;* |
| HYATT | N/A | 373500 | 42, 43,44 | HYATT International Corporation | *Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013.* |
| HYATT logo | | 430347 | 42, 43 | HYATT International Corporation | *Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;* |
| ANDAZ | N/A | 1237823 | 43 | HYATT International Corporation | *Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;* |
| FEEL THE HYATT TOUCH | N/A | 837148 | 43 | HYATT International Corporation | *Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;* |
| GOLD PASSPORT | N/A | 895686 | 43 | HYATT International Corporation | *Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;* |

Asimismo, las siguientes marcas relacionadas con el Entorno Mayakoba se encuentran licenciadas en los siguientes términos:

- THE HYATT TOUCH: *Licenciada a Hotel Hoyo 1, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013.*
- *BANYAN*

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

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

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

**REGISTRO ANTE THE INTERNATIONAL TRADEMARK SYSTEM (WIPO)**

| NO. REGISTRO INTERNACIONAL | TITULAR | REGISTRO | TIPO | CLASE | ACCIONES CUBIERTAS |
|---|---|---|---|---|---|
| | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y Diseño | Mixta | 25 | Prendas de vestir, calzado y artículos de sombretería |
| | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y Diseño | Mixta | 28 | Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes |
| 1210283 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y Diseño | Mixta | 35 | Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios. |
| | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y Diseño | Mixta | 37 | Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación |
| | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y Diseño | Mixta | 43 | Restaurantes, hospedaje y act. Turísticas |

**MARCAS REGISTRADAS EN ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**

| NÚMERO DE REGISTRO | TITULAR | SIGNO DISTINTIVO | TIPO DE MARCA | CLASE | ACCIONES CUBIERTAS |
|---|---|---|---|---|---|
| 4,690,437 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y (Diseño) | Mixta | 35 | Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios. |
| 4,690,437 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y (Diseño) | Mixta | 37 | Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación |
| 4,690,437 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y (Diseño) | Mixta | 43 | Restaurantes, hospedaje y act. Turísticas |
| 4,690,437 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y (Diseño) | Mixta | 28 | Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes |
| 4,690,437 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y (Diseño) | Mixta | 25 | Prendas de vestir, calzado y artículos de sombrerería |
| 4,681,177 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 41 | Educación, formación, servicios de entretenimiento, actividades deportivos y culturales |
| 4,681,177 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 36 | Seguros; Operaciones Financieras; Operaciones Monetarias; Negocios Inmobiliarios. |
| 4,681,177 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 43 | Restaurantes, hospedaje y act. Turísticas |

**MARCAS REGISTRADAS EN CUBA**

| REGISTRO/ SOLICITUD | TITULAR | SIGNO DISTINTIVO | TIPO DE MARCA | CLASE | ACCIONES CUBIERTAS |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2016-926 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 25 | Prendas de vestir, calzado y artículos de sombretería |
| 2016-926 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 28 | Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes |
| 2016-926 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 35 | Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios. |
| 2016-926 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 36 | Seguros; Operaciones Financieras; Operaciones Monetarias; Negocios Inmobiliarios. |
| 2016-926 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 37 | Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación |
| 2016-926 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 41 | Educación, formación, servicios de entretenimiento, actividades deportivos y culturales |
| 2016-926 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 43 | Restaurantes, hospedaje y act. Turísticas |

**MARCAS REGISTRADAS EN UNION EUROPEA**

| REGISTRO/ SOLICITUD | TITULAR | SIGNO DISTINTIVO | TIPO DE MARCA | CLASE | ACCIONES CUBIERTAS |
|---|---|---|---|---|---|
| | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 28 | Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes |
| | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 35 | Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios. |
| | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 36 | Seguros; Operaciones Financieras; Operaciones Monetarias; Negocios Inmobiliarios. |
| | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 37 | Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación |
| | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 41 | Educación, formación, servicios de entretenimiento, actividades deportivos y culturales |
| | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 43 | Restaurantes, hospedaje y act. Turísticas |

Asimismo, existen diversos nombres de dominio registrados que se utilizan en relación con el Entorno Mayakoba, los cuales se encuentran pendientes de cesión a favor de RLH:

| NOMBRES DE DOMINIO | | |
|---|---|---|
| **Nombre de Dominio** | **Contacto Registrante** | **Fecha de Expiración** |
| www.andazmayakoba.com.mx | INTERPLANET, S.A DE C.V. | 26-02-2018 |
| www.fairmontheritageplacemayakoba.com | MKB REAL ESTATE, S.A. de C.V. | 17-12-2017 |

| NOMBRES DE DOMINIO | | |
|---|---|---|
| **Nombre de Dominio** | **Contacto Registrante** | **Fecha de Expiración** |
| www.fhpmayakoba.com | MKB REAL ESTATE, S.A. de C.V. | 17-12-2017 |
| www.jardinesdemayakoba.com | HUARIBE, S.A. DE C.V. | 23-04-2018 |
| www.jardinesdemayakoba.com.mx | INTERPLANET, S.A DE C.V. | 23-04-2018 |
| www.jardinesdemayakoba.mx | INTERPLANET, S.A DE C.V. | 23-04-2018 |
| www.kobamexicangrill.com | HUARIBE, S.A. DE C.V. | 04-04-2017 |
| www.lagunasdemayakoba.com | HUARIBE, S.A. DE C.V. | 01-04-2017 |
| www.lagunasdemayakoba.com.mx | IDEAS AL CUBO, S.C. | 01-04-2017 |
| www.lagunasdemayakoba.mx | IDEAS AL CUBO, S.C. | 01-04-2017 |
| www.mayakobaecobook.com | MKB REAL ESTATE, S.A. de C.V. | 07-08-2018 |
| www.mayakobamagazine.com | HUARIBE, S.A. DE C.V. | 24-06-2017 |
| www.ohlclassic.com | GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V. | 01-11-2017 |
| www.ohlclassic.com.mx | GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V. | 01-11-2017 |
| www.ohlclassic.mx | GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V. | 01-11-2017 |
| www.ohlclassicatmayakoba.com | HUARIBE, S.A. DE C.V. | 01-11-2017 |
| www.ohlclassicatmayakoba.com.mx | GLORIA RODRÍGUEZ AGUILAR | 01-11-2017 |
| www.ohlclassicatmayakoba.mx | GLORIA RODRÍGUEZ AGUILAR | 01-11-2017 |
| www.ohlmayakobaclassic.com | ENCARGADO DE PRIVACIDAD PROTECCIÓN DE DATOS | 19-10-2018 |
| www.playmayakoba.com | HUARIBE, S.A. DE C.V. | 06-06-2017 |
| www.mayakoba.com | HUARIBE, S.A. DE C.V. | 03-01-2020 |
| www.mayakoba.mx | GLORIA RODRÍGUEZ AGUILAR | 04-05-2019 |
| www.mayakobaresidences.com | VICTOR CRUZ PINEDA | 12-08-2017 |
| www.banyantreemayakoba.com | PERFECT PRIVACY, LLC. | 17-12-2016 |
| www.mayakobagolf.com | ENCARGADO DE PRIVACIDAD PROTECCIÓN DE DATOS | 16-02-2018 |
| www.andazmayakoba.mx | CSC CORPORATE DOMAINS, INC | 29-03-2018 |
| www.andazmayakoba.com | CSC CORPORATE DOMAINS, INC | 25-02-2017 |
| www.ohlmayakobaclassic.mx | KEY-SYSTEMS GMBH | 19-10-2017 |
| www.ohlmayakobaclassic.com.mx | KEY-SYSTEMS GMBH | 20-10-2017 |
| www.mayakoba.com.mx | WHOIS SERVER | 21-11-2020 |

Asimismo, se tienen registrados los siguientes derechos de autor, los cuales se encuentran licenciados a favor de Activos MKB y Tenedora MKB, mediante Contrato de Licencia de Uso de Obras Literarias, con fecha 24 de abril de 2017, el cual tiene una vigencia de 5 años, con renovaciones automáticas:

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

Finalmente, existen las siguientes reservas de derecho de uso exclusivo relacionados con el Entorno Mayakoba, los cuales fueron cedidos por Huaribe mediante Contrato de Cesión de Reserva de Derechos al Uso Exclusivo de fecha 24 de abril de 2017, a favor de Activos MKB:

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

*Propiedad intelectual del Hotel Rosewood Mandarina*

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

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

b. Contrato de licencia celebrado entre el Fiduciario del Fideicomiso 1058, Nayarasa y Rosewood. En virtud de este contrato, Rosewood otorga a los licenciatarios una licencia mundial, no exclusiva, para el uso de las marcas “Rosewood Hotels & Resorts” y “Rosewood”, así como todos sus derivados, logotipos e imagen, en la promoción y publicidad de las unidades residenciales “Rosewood Residences Mandarina, México”. De igual forma, Nayarasa otorga a Rosewood y sus afiliadas un derecho, no exclusivo, para usar el nombre “Mandarina” en relación a las unidades residenciales “Rosewood Residences Mandarina, México”. El contrato será efectivo desde su fecha de firma, es decir el 1 de noviembre de 2016. Como contraprestación, los licenciatarios pagarán a Rosewood, un monto equivalente a un porcentaje del precio de venta por unidad residencial.
c. Convenio de Asignación y Asunción de los Documentos de la Operación y Primer Convenio Modificatorio a los Documentos de la Operación celebrado el 11 de noviembre del 2016, entre Nayarasa, el Fiduciario del Fideicomiso 1058, RLH y Rosewood. En virtud de este Convenio el Fideicomiso 1058 y Nayarasa cedieron y RLH adquirió todos los derechos y obligaciones derivados de cierto Contrato de Gestión Hotelera, el Contrato de Concesión de Licencia Hotelera, el Contrato de Licencia, cierto Contrato de Asistencia Tecnica y Servicios de Pre-Apertura y cierta Side Letter (en su conjunto los “Documentos de la Operación”), sujeto al cumplimiento de diversas condiciones suspensivas; y

d. Por virtud del Segundo Convenio Modificatorio a ciertos Documentos de la Operación celebrado el 27 de noviembre del 2017, entre RLH y Rosewood, Rosewood incrementó número de unidades residenciales que pueden ser promocionadas y publicitadas bajo las marcas “Rosewood Hotel & Resorts” y “Rosewood”.

*Propiedad intelectual del Hotel One & Only Mandarina*

Los derechos de propiedad intelectual a ser utilizados en el Hotel One & Only Mandarina fueron adquiridos mediante el Contrato Administración Hotelera correspondiente, según fue modificado y reexpresado el 12 de julio del 2018, por Majahua Resort, RLH, Kerzner International Management FZE y Kerzner International Management Services Mexico, S. de R.L. de C.V. (junto con Kerzner International Management FZE “Kerzner”). En virtud de este contrato Kerzner otorgó, sujeto a la celebración de cierto Contrato de Licencia, una licencia para el uso de la marca One&Only en el desarrollo de las unidades residenciales “One&Only Residences Mandarina”, además se convinó que el nombre del hotel objeto del citado Contrato de Gestión de Resort sería “One&only Mandarina”.

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 este 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 DLS$1 millón.

## Principales clientes:

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

## Legislación aplicable y situación tributaria:

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

Tanto el Hotel Four Seasons como los Hoteles Mayakoba cuentan con las licencias de funcionamiento y salubridad correspondientes, expedidas por el gobierno de la Ciudad de México y de Quintana Roo, respectivamente. De igual forma, la legislación estatal y local incluye disposiciones en materia de protección contra incendios. Asimismo, para las obras de mantenimiento y remodelación del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba, 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 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. Por su parte, los Hoteles Mayakoba cuentan cada uno con los permisos y licencias de operación para, entre otras áreas, gimnasios, spa, recepción/lobby, restaurantes, así como los dictámenes sanitarios necesarios para cada uno de los establecimientos que conforman los Hoteles Mayakoba.

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

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

En términos de la LFPDPPP, todo tratamiento y transferencia de datos personales está sujeto al consentimiento previo de su titular. Dicho consentimiento puede obtenerse a través de un "aviso de privacidad". En términos de dicho "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 LFPDPPP, 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. Se entenderá por responsable la persona física o moral de carácter privado que decida sobre el tratamiento de los datos personales. La LFPDPPP 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.

*Inversión extranjera*

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

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

**I.** Los que se destinen a tiempo compartido;

**II.** Los destinados a alguna actividad industrial, comercial o turística y que de manera simultánea sean utilizados para fin residencial;

**III.** Los adquiridos por instituciones de crédito, intermediarios financieros y organizaciones auxiliares del crédito, para la recuperación de adeudos a su favor que se deriven de operaciones propias de su objeto;

**IV.** Los que se utilicen por personas morales para el cumplimiento de su objeto social, consistente en la enajenación, urbanización, construcción, fraccionamiento y demás actividades comprendidas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, hasta el momento de su comercialización o venta a terceros, y

**V.** En general, los bienes inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, pesqueras, silvícolas y de prestación de servicios.

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

*Regulación ambiental*

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

Asimismo, las operaciones tanto de las sociedades operadoras del Entorno Mayakoba, como de las sociedades propietarias y que se encargan de la construcción y desarrollo del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarina, presentan diversos aspectos ambientales que se encuentran regulados en diversas leyes federales, estatales y municipales, por lo que están sujetas al cumplimiento de diversas disposiciones en materia ambiental a nivel federal y local. La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente ("LGEEPA") establece, de manera general, gran parte de las materias y actividades sobre las que cada uno de los tres órdenes de gobierno tiene jurisdicción, así como los instrumentos de política ambiental y autorizaciones que regulan el desarrollo de las operaciones del Entorno Mayakoba y la construcción del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarina. Dada la naturaleza de las actividades desarrolladas en el complejo turístico, existe una concurrencia de los tres órdenes de gobierno en la regulación del proyecto, donde la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales es la entidad reguladora a nivel federal, en tanto que la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo y (ii) la Secretaría de Desarrollo Rural y Medio Ambiente en Nayarit, son las encargadas de los temas en el ámbito estatal, así como la participación de los Municipios de Solidaridad y Compostela en cuanto a la supervisión a nivel municipal.

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

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

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

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

Respecto de la construcción del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarina, adicional al cumplimiento de las normas y reglamentos en materia de construcción y de medio ambiente, tanto a nivel federal, como estatal y municipal, las normas en materia de protección de monumentos y zonas arqueológicas que aplica el Instituto Nacional de Antropología e Historia ("INAH") son de observancia obligatoria,

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

*Impacto ambiental*

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

*Cambio de uso de suelo forestal*

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

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

*Uso de aguas nacionales*

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

*Descargas de aguas residuales*

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

*Zona federal marítimo terrestre*

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

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

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

*Residuos Peligrosos*

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

El Hotel One&Only Mandarina y el Hotel Rosewood Mandarina también se encontrarán sujetos a las disposiciones antes señaladas, pero aplicable a las leyes Federal, del estado de Nayarit y del Municipio de Compostela

*Situación Tributaria*

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

*Circular Única de Auditores Externos*

La CUAE entró en vigor el 1 de agosto de 2018 y contiene las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores, que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. Como es el caso de la Emisora.

## Recursos humanos:

Dentro de las sociedades propiedad de la Emisora existen siete (7) sociedades cuya función principal es la de fungir como contratistas para la prestación de servicios profesionales a las sociedades operativas. Estas sociedades, denominadas como sociedades de servicios, están obligadas a prestar servicios profesionales con su propio personal consistentes con la operación y la administración de los hoteles Four Seasons México City, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba y Andaz Mayakoba, además del campo de golf El Camaleón y la operación del curso ordinario del negocio de La Emisora.

Si bien los empleados de la Emisora no se encuentran dentro de un sindicato, la mayoría de los empleados que laboran en los hoteles son miembros de un sindicato. Los sueldos, seguridad social, reglas de trabajo y otros temas laborales relacionados con nuestras operaciones y nuestros trabajadores son, en términos generales, similares a los que aplican a todo el sector hotelero mexicano. No podemos asegurar que no existan disputas en el futuro en relación con contratos individuales y/o colectivos de trabajo. A la fecha de este reporte, consideramos que la relación con los sindicatos es buena.

Los servicios prestados por estas sociedades de servicios incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa:

i. Servicios de operación de los distintos hoteles y otros activos, debiendo mantener un nivel adecuado de calidad con los clientes y huéspedes.

ii. La administración de los recursos materiales, financieros y contables de los diferentes hoteles y otros activos

iii. Servicios de relaciones públicas de los diferentes hoteles y otros activos

Las sociedades operativas se obligan a administrar, controlar y distribuir entre los empleados de las sociedades de servicios todas las propinas que los huéspedes o clientes de los hoteles y otros activos incluyan en sus cuentas y a proporcionar a los empleados de las sociedades operativas todo el equipo necesario para la adecuada prestación de los servicios, incluyendo uniformes, ropa de trabajo, equipo de protección y aparatos de intercomunicación.

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

Al 31 de diciembre de 2018, las siete (7) sociedades que prestaban servicios de nómina a las diversas sociedades operativas contaban con un total de 2,704 empleados, de los cuales 1,045 eran temporales. Del total de empleados 1,337 eran sindicalizados.

| Entorno | Sociedad Operativa | Sociedad de Servicios | Empleados Totales | Empleados Temporales | Empleados de Planta | Sindicalizados |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Four Seasons Mexico City | Inmobiliaria Nacional Mexicana SAPI de CV | Servicios Hoteleros Hamburgo | 427 | 33 | 394 | 225 |
| Fairmont Mayakoba | Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba SA de CV | Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba SA de CV | 739 | 626 | 113 | 292 |
| Rosewood Mayakoba | Islas de Mayakoba, S. A. de C.V. | Islas de Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. | 568 | 192 | 376 | 310 |
| Banyan Tree Mayakoba | Mayakoba Thai SA DE CV | Lote 3 Servicios, S. A. de C. V. | 475 | 163 | 312 | 285 |
| Andaz Mayakoba | Hotel Hoyo Uno S DE RL DE CV | HH1 Servicios S DE RL DE CV | 380 | 118 | 262 | 216 |
| Villa Magna | | | 248 | 56 | 192 | *NA* |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Campo de Golf El Camaleón | Golf de Mayakoba, S.A. DE C.V. | Golf de Mayakoba Servicios, S.A. DE C.V. | 102 | 0 | 102 | 18 |
| Corporativo | RLH Properties S.A.B. de C.V | RLH Services S de RL de CV | 55 | 0 | 29 | 0 |

De igual manera, 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.

## Desempeño ambiental:

La Emisora no cuenta con certificaciones ambientales de ningún tipo a la fecha, sin embargo, Inalmex y las demás subsidiarias pertenecientes al Entorno Mayakoba cuentan con certificaciones ambientales. A continuación, se enuncian las más destacadas:

i. 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 dela Ciudad de México.
ii. Mayakoba es el único desarrollo en México que ha certificado 4 hoteles al mismo tiempo en *Rainforest Alliance* y PROFEPA.
iii. Los hoteles de Mayakoba han sido galardonados por *Rainforest Alliance*, UNWTO Ulysses Price, Calidad Ambiental Turística de PROFEPA, Empresa Socialmente Responsable, AAA Five Diamond Hotel y Earthcheck.
iv. El campo de golf El Camaleón cuenta con la certificación de Audubon International en 6 rubros: i) Planeación Ambiental, ii) Manejo de Hábitat y Vida Silvestre, iii) Manejo de la Calidad del Agua, iv) Conservación del Agua, v) Concientización y Educación Ambiental y vi) Reducción y Seguridad en el Uso de Productos Químicos.
v. Mayakoba obtuvo el distintivo ESR 2017 por una gestión socialmente responsable por segundo año consecutivo otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial en México (AliaRSE).
vi. Cada hotel cuenta con una gerencia ambiental encargada de conformar los “Equipos Verdes”, integrados a su vez cerca de 15 personas.

Garantía de Sustentabilidad: Fairmont, Rosewood y Banyan Tree mantienen el Distintivo “S” de sustentabilidad, otorgado por la Secretaría de Turismo (SECTUR).

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

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

## Información de mercado:

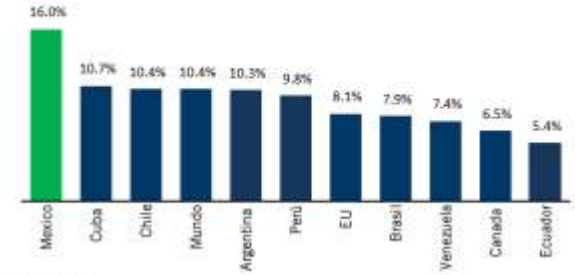
- 

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

México es uno de los principales destinos turísticos en el mundo con un crecimiento significativo en los últimos años. El turismo es un sector clave para la economía mexicana, ya que representa una parte significativa del PIB y del empleo. Los siguientes elementos posicionan a la industria del turismo para continuar con este sólido crecimiento: la estabilidad macroeconómica, la importancia del turismo en la economía, el fuerte impulso del gobierno, los destinos turísticos únicos y difíciles de replicar, la cultura gastronómica y de servicio, la ubicación privilegiada cercana a Estados Unidos y Canadá, la mayor apertura en el tráfico aéreo con Estados Unidos tras la firma del acuerdo bilateral y las fuertes inversiones en infraestructura realizadas recientemente.

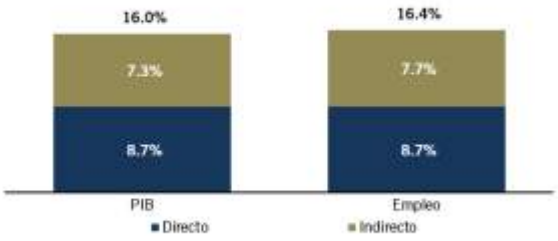
El sector turístico en México es de gran importancia para la economía nacional. Según datos del INEGI, el Sector Turismo tuvo una contribución del 16% en el PIB nacional en el año 2017, 8.7% de manera directa y 7.3% de manera indirecta. Dentro de la composición del PIB Turístico del año 2017, el alojamiento representó la actividad que contribuyó en mayor medida al mismo con un 28.3%. Por otro lado, al tercer trimestre de 2018, el PIB Turístico tuvo un incremento del 2.6% respecto al mismo periodo del año previo y se estima que el cuarto trimestre haya tenido un crecimiento real del 1.9% con lo que la variación anual del PIB Turístico de 2018 respecto al 2019 sería de 2.0%.

**Comparación de la contribución del turismo como porcentaje del PIB (2017)**




Fuente: WTTC

**Contribución del turismo a la economía Mexicana (2017)**

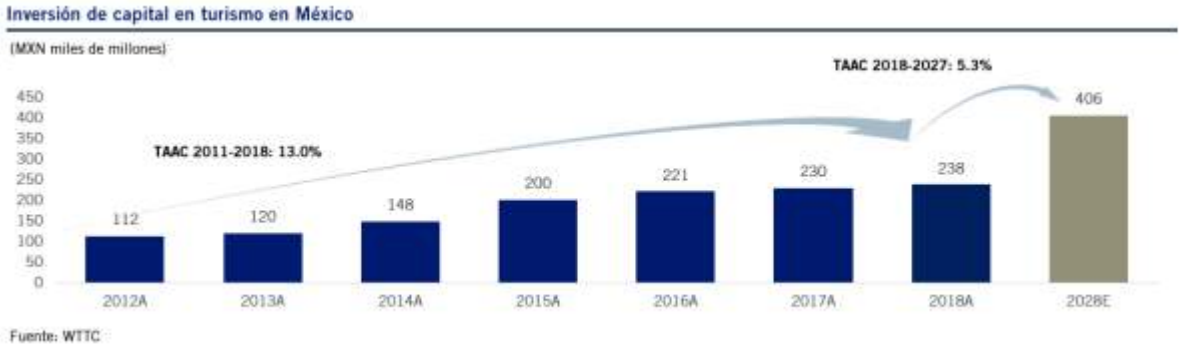



Fuentes:
Inegi: Contribución directa al PIB y al empleo.

En el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, el sector turístico se definió como una de las prioridades del Gobierno Federal, buscando que sirviera como una oportunidad de crecimiento, desarrollo, creación de empleos y riqueza para el país. El Gobierno Federal recientemente ha promovido al país a través de campañas de mercadotecnia para aumentar las inversiones turísticas. De acuerdo al WTTC, de 2013 al 2016 se invirtieron más de DLS$ 31,200 millones en infraestructura turística y también se han lanzado varias iniciativas paralelas para aumentar esta cifra, como por ejemplo el programa de “fomento a la gastronomía”.

Dada la importancia del sector, las inversiones de capital en turismo (que incluyen todo lo relacionado al sector, como hospedaje, transporte, restaurantes y actividades de ocio) son cada vez mayores y se espera que sigan aumentando. En los últimos años, la inversión en el sector turístico ha mostrado una evolución favorable con un TACC del 13.0% de 2011 a 2018. En 2018, se invirtieron $238 mil millones de pesos en turismo, 3.4% más que en 2017.

La Inversión Extranjera Directa Turística ha aumentado considerablemente durante las últimas 2 décadas. Según datos de la SECTUR, de 1999 a 2018 se ha registrado un flujo de IEDT de DLS $20 mil 382 millones, misma que representó un 3.8% de la Inversión Extranjera Directa Nacional durante este periodo.

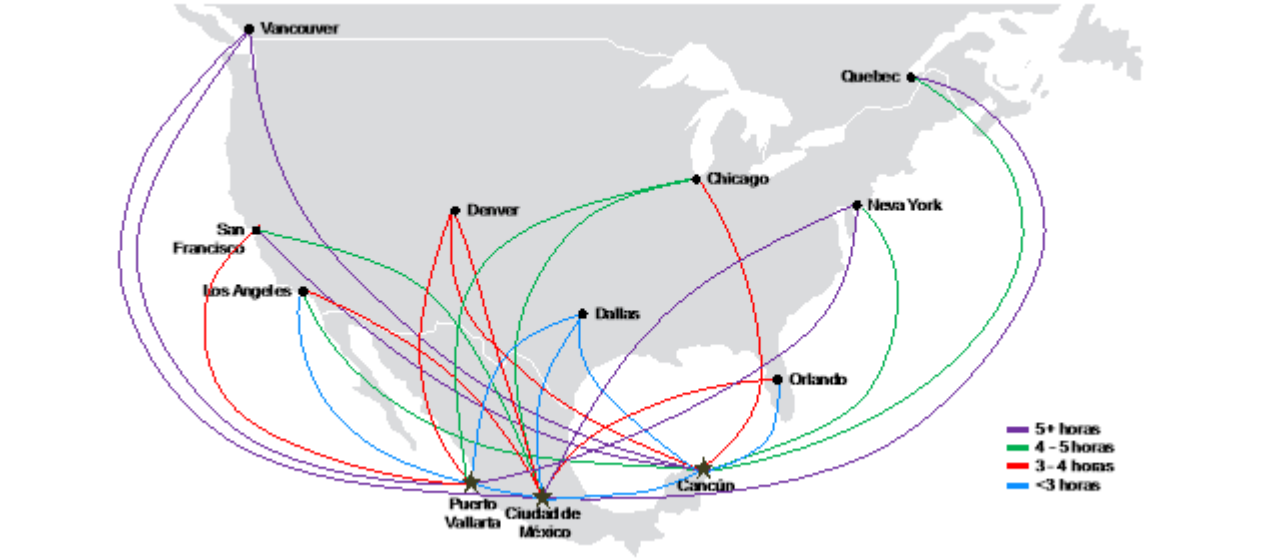



Adicionalmente, se estima un incremento en inversión extranjera en el sector turístico mexicano. Algunos inversionistas han buscado oportunidades de inversión en mercados emergentes tales como México, en donde los retornos pueden ser mayores. Según datos de JLL, las inversiones en turismo conformarían el 3.4% de la inversión total en el país en 2017, esperando que este número alcance 4.7% en 2027.

México es uno de los países con los mejores destinos turísticos en el mundo. El país está rodeado por costas que cuentan con grandes destinos populares de playa, tales como Cancún y la Riviera Maya, Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit, Los Cabos, entre otros. Adicionalmente, la Ciudad de México tiene una gran riqueza cultural, ya que es la ciudad con el mayor número de museos en el mundo. Además, México se caracteriza por tener una gran cultura gastronómica y de servicio. La comida mexicana fue declarada en 2010 patrimonio cultural y material de la humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.

México es uno de los países más visitados en el mundo (el sexto, según la Organización Mundial de Turismo) y por su proximidad a Estados Unidos y Canadá, se ha establecido como uno de los principales destinos turísticos. La mayoría de los turistas que viajan a México provienen de estos dos países 56.1% de Estados Unidos y 11.5% de Canadá. Las ciudades que reciben al mayor número de visitantes extranjeros son Cancún (7.8 millones), en primer lugar, seguido por la Ciudad de México (4.8 millones), Los Cabos (1.7 millones), Puerto Vallarta (1.5 millones), Guadalajara (1 millón), Monterrey (277 mil) y Cozumel (204 mil), destinos que concentran el 93.8% de las llegadas internacionales.

**Duración de vuelo a principales lugares turísticos en México**

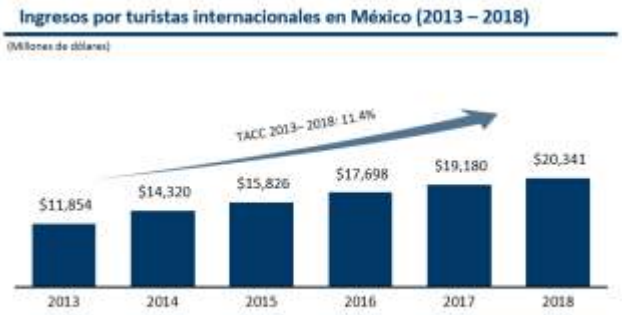



También es importante mencionar que a finales de 2015, México firmó un acuerdo bilateral con Estados Unidos para liberar el trafico aéreo el cual entró en vigor en el 2016 proveyendo acceso ilimitado a aerolíneas al mercado mexicano y estadounidense eliminanando los límites para vuelos comerciales entre ciudades de estos dos países. Todos estos cambios fomentarán la entrada de nuevas aerolíneas, diversificando la oferta y brindando a los consumidores tarifas más bajas. Anteriormente, existía un límite de 2 aerolíneas por rutas entre ambos países y existían límites de asientos asignados por aerolínea, por lo que se espera que este acuerdo aumente el tráfico aéreo en el futuro cercano. El acuerdo también elimina la exclusividad en algunas rutas tales como las rutas MEX-JFK o MEX-LAX.




En el 2018, más de 41 millones de turistas internacionales visitaron México, lo que representó un incremento del 5.5% contra 2017. Para el 2027, se estima que las llegadas de turistas internacionales serán de más de 59 millones de personas, representando una TACC del 3.7%. Adicionalmente, estos turistas generaron ingresos de aproximadamente DLS $20 mil 340.7 millones. En 2017 por su parte, estos ingresos fueron de DLS $19 mil 180.3 millones.




En 2017, México recibió 99.6 millones de viajeros internacionales, cifra que representa un crecimiento del 5% respecto al año previo. De estos viajeros internacionales, 39.3 millones fueron turistas internacionales, mostrando un crecimiento anual del 12%. En 2018 en cambio, México recibió 96.8 millones de viajeros internacionales, 2.6% menos que en 2017. De estos, 41.4 millones fueron turistas, lo que significó un crecimiento anual del 5.5% en este campo.

Según la Organización Mundial De Turismo, en 2017 México fue el país con mayor crecimiento de visitantes en el último año entre los 10 países más visitados del mundo. De acuerdo a la Organización Mundial de Turismo, México ocupó el sexto lugar en el ranking mundial con 39.3 millones. La lista la encabezan Francia (86.9 millones), España (81.8 millones), Estados Unidos (75.9 millones), China (60.7 millones) e Italia (58.3 millones). Los países que obtuvieron la distinción de ser alguno de los 10 países más visitados (turistas) del mundo recibieron un promedio de 55.2 millones de personas en el 2017 mientras que, en 2016, estos

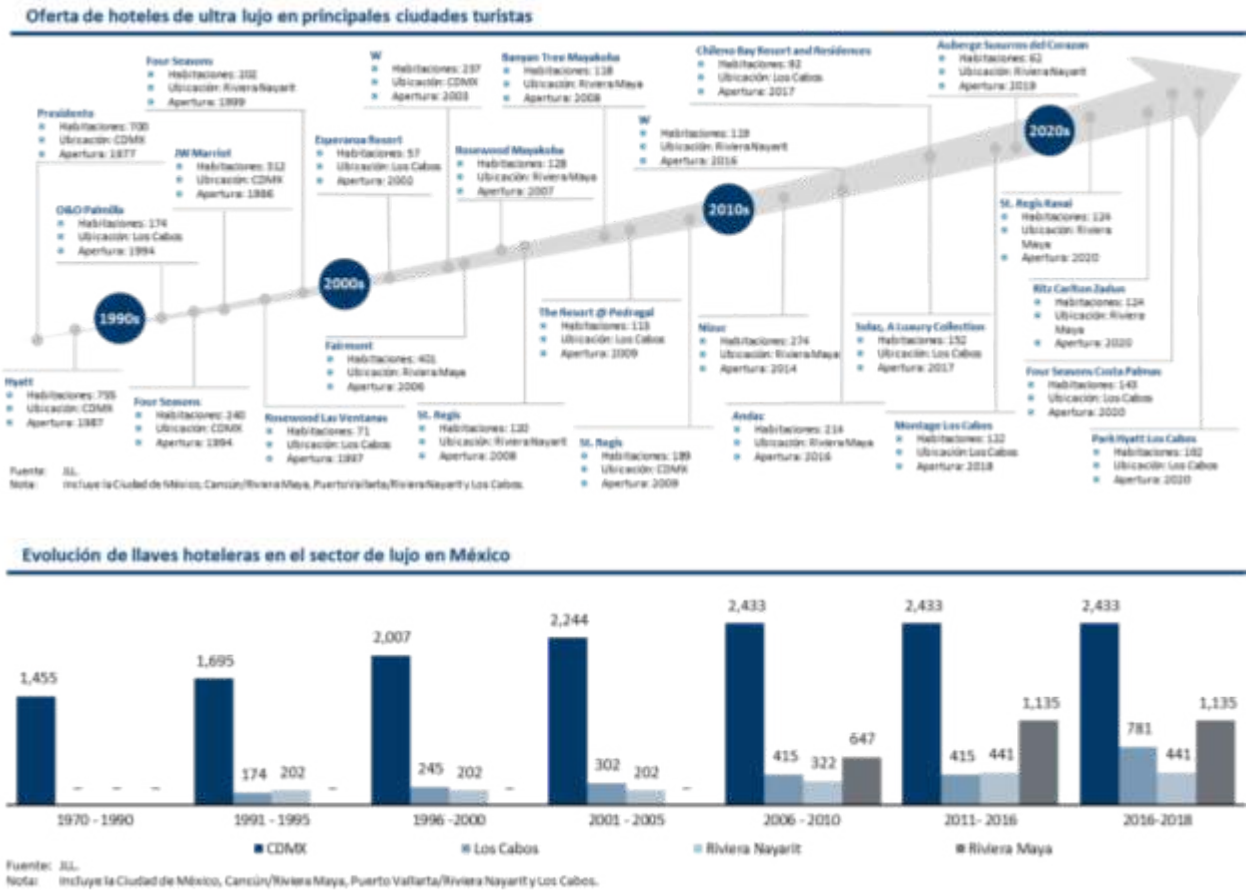
recibieron en promedio 51.5 millones de personas en el 2016 (crecimiento del 7.1%). Se espera que el fuerte crecimiento de visitantes en México continúe en los próximos años y que México siga siendo parte de esta lista. De igual forma, las visitas internacionales en el país han crecido de manera consistente durante los 4 últimos años, teniendo una TACC 2010 – 2016 de 7%.




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

El mercado hotelero ha experimentado una creciente presencia de marcas internacionales debido al crecimiento del sector turístico y la ubicación geográfica privilegiada del país. Sin embargo, el mercado hotelero mexicano todavía se encuentra por debajo de otros mercados como el de Estados Unidos en cuanto a afiliación a marca (aproximadamente 40% del inventario contra 75% de Estados Unidos, según datos de JLL). Aun así, México tiene el sector de hospitalidad más desarrollado de América Latina con 392,000 habitaciones disponibles en 2017 (52.5% más que el segundo lugar, Brasil). Además, el Departamento de Estado de los Estados Unidos revisó recientemente su metodología para evaluación de riesgo, resultando en una calificación de menor riesgo para mercados clave en el país, como la Ciudad de México, Los Cabos, y Cancún/Riviera Maya. Se espera que esta calificación, junto con la debilidad del peso contra el dólar, continúen fomentando el récord de visitas internacionales al que el país ha llegado en los últimos años.

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







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

*3) Mercados hoteleros donde opera la Emisora:*

*3.1. Ciudad de México*

Localizada en el centro del país, la Ciudad de México es la ciudad más importante a nivel político, cultural, educacional y económico. Adicionalmente, esta ciudad es uno de los centros financieros más importantes del continente americano. La Ciudad de México representa aproximadamente el 17% del PIB del país y tiene uno de los PIB per cápita más altos del país. La capital del país se encuentra dentro de las 10 ciudades más grandes del mundo en términos de población con más de 8.9 millones de habitantes. Cabe mencionar que, junto con el Estado de México, forma la Zona Metropolitana del Valle de México cuya población asciende a más de 20 millones de habitantes.

De acuerdo al inventario hotelero 2017 de la SECTUR, la Ciudad de México registró un total de 51,943 habitaciones en 2017, 0.4% más de lo que registró en 2016. La TACC del inventario hotelero en la Ciudad de México es de 0.9% desde 2012. Del total de habitaciones disponibles en México, de acuerdo a cifras históricas, el 26% corresponden a habitaciones de 4 estrellas, mientras que el 35% corresponden a habitaciones de 5 estrellas.

El aeropuerto de la Ciudad de México (AICM) es uno de los que mayor tráfico de pasajeros tienen en el continente americano. En 2018, recibió más de 47.7 millones de pasajeros, 6.6% más que el año previo; 17.2 millones de estos pasajeros fueron pasajeros internacionales. En 2017, el AICM recibió un total de 44.7 millones de pasajeros, 7% más que en 2016, de los cuales 15.7 millones fueron pasajeros internacionales. El AICM reporta una TACC de 7.2% en el número de pasajeros desde el año 2013.




Fuente: Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México.

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



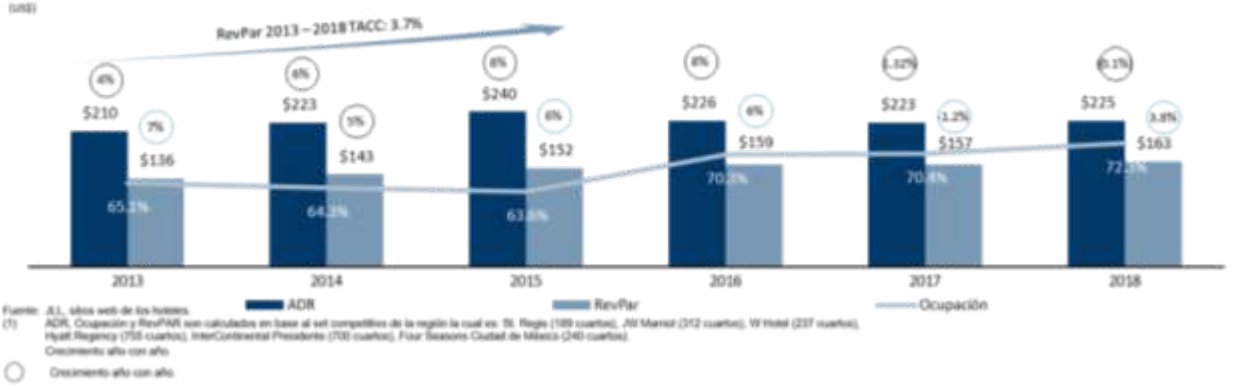

A continuación, se detallan las principales características del conjunto competitivo de hoteles de lujo en la Ciudad de México:

**Análisis de la competencia existente en la Ciudad de México**

| | | Ubicación | Habitaciones | Año de apertura / Ultima renovación | Restaurantes / Bares | Otras amenidades |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Four Seasons |  | Reforma | 240 (40 suites) | 1994 / 2015 | Zanaya<br>Il Becco<br>Fifty Mils<br>Pan Dulce | Gimnasio, Spa y alberca exterior, barber shop |
| 2 | St Regis |  | Reforma | 189 (36 suites) | 2009 / NA | Restaurante Diana<br>J&G Grill<br>King Cole Bar<br>Candela Romero | Gimnasio, Spa, alberca interior y 108 departamentos |
| 3 | JW Marriott |  | Polanco | 312 (28 suites) | 1996 / 2013 | Xanat Bistro & Terraza<br>Brasserie Lipp | Gimnasio, Spa y alberca exterior |
| 4 | W |  | Polanco | 237 | 2003 / 2017 | Living Room<br>J by Jose Andres<br>Solea | Gimnasio y Spa con temazcal |
| 5 | Hyatt Regency |  | Polanco | 755 (18 suites) | 1987 / 2014 | Yoshimi<br>Teppan Grill<br>Amado | Gimnasio, tenis y alberca interior |
| 6 | InterContinental |  | Polanco | 700 (33 suites) | 1977 / 2015 | Au Pied de Cochon<br>The Palm, Alfredo di Roma<br>Frutas y Flores, Chapulín<br>Epicentro Mixology Bar<br>Balmoral, Café Urbano | Gimnasio y Spa |

El desempeño del conjunto competitivo de hoteles de lujo en la Ciudad de México ha presentado crecimientos favorables en ocupación y ADR, principalmente impulsados por el aumento en demanda y la oferta limitada de hoteles. La ocupación ha oscilado entre 64.3% y 72.3% entre el 2014 y el 2018. Por su parte, el ADR se ha mantenido constante, afectado el último año por el terremoto de la Ciudad de México, donde se vio perjudicado unos de los meses más altos del año. El crecimiento en ocupación ha dado lugar a que el RevPAR crezca de DLS$143 a DLS$162 de 2014 a 2018, representando un TACC de 3.2%. Varios hoteles de este segmento se han renovado recientemente como, por ejemplo, los hoteles JW Marriot, Presidente InterContinental, W, Hyatt Regency y el mismo Hotel Four Seasons, lo cual permite ofertar tarifas más altas o con un *premium*.

**Desempeño del conjunto competitivo en la Ciudad de México**




En cuanto a nueva oferta, se espera que en los próximos años entren 4 nuevos competidores en el segmento de lujo de la Ciudad de México. Estos nuevos hoteles incrementarán la oferta hotelera de este segmento en un 33%, considerando el número total de habitaciones (2,433 de la oferta competitiva inicial más 803 de la nueva), y competirán con el Hotel Four Seasons. Creemos que sus altos costos de entrada se reflejarán en ADRs altos, que, unido a la creciente demanda en el segmento hotelero de lujo, mitigarían esta amenaza.

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

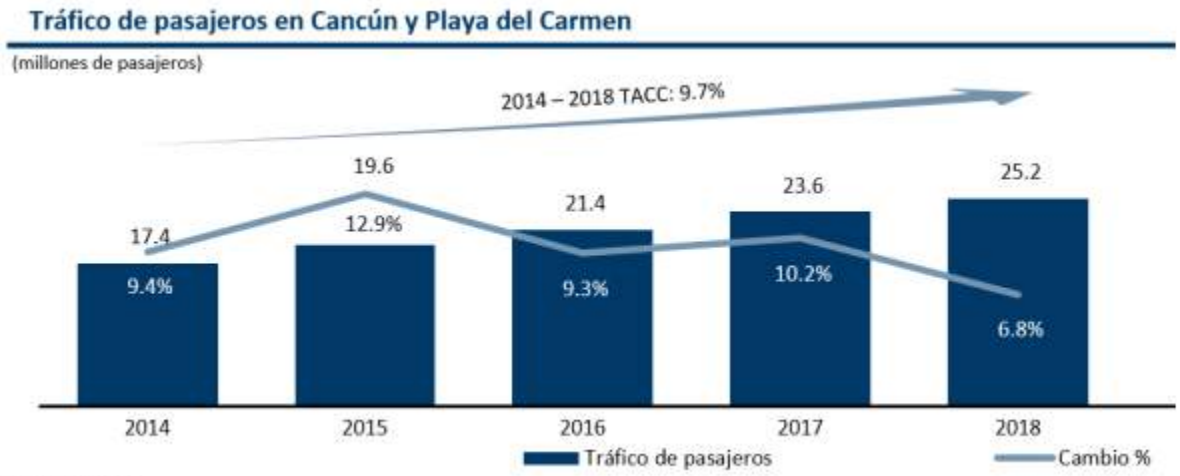
| | | Habitaciones | Ubicación | Año de apertura |
|---|---|---|---|---|
| SOFITEL |  | 275 | Reforma | 2019 |
| |  | 153 | Reforma | 2019 |
| PARK HYATT® |  | 153 | Polanco | 2021 |
| WALDORF ASTORIA |  | 220 | Reforma | 2023 |

Fuente: JLL.

*3.2. Cancún y la Riviera Maya*

Cancún y la Riviera Maya están localizados en el Estado de Quintana Roo, al sureste de México. Cancún y la Riviera Maya son el principal destino turístico de México para extranjeros. En 2018, fueron los lugares más visitados por el turismo internacional en México debido a que son únicos (cuentan con playas, arrecifes de coral, parques ecológicos y sitios arqueológicos mayas), y ofrecen la oportunidad de realizar varias actividades como buceo, snorkeleo, golf y parques acuáticos naturales. Asimismo, Cancún se encuentra localizado aproximadamente a una hora y media a cinco horas por aire de las principales ciudades en Estados Unidos y de 10 a 13 horas por aire de la mayoría de las principales ciudades europeas.

El aeropuerto internacional de Cancún es el aeropuerto con mayor crecimiento en tráfico de pasajeros en México, con un TACC de 10% de 2011 a 2018. En 2018, tuvo un total de 12.5 millones de pasajeros y se espera que este número continúe creciendo. El aeropuerto internacional de Cancún atiende a turistas que visitan la Riviera Maya, que se extiende al sur hacia las ruinas mayas de Tulum e incluye hoteles de playa en las poblaciones de Playa del Carmen, Tulum y Akumal. El aeropuerto internacional de Cancún aumentó su capacidad en aproximadamente 9 millones de pasajeros con la expansión de la Terminal 3 en el 2016 y la nueva Terminal 4 en el 2017. Se estima que el flujo de pasajeros en Cancún alcance un total de aproximadamente 24 millones en el 2017, muy cercano a la capacidad actual del aeropuerto internacional de la Ciudad de México. Actualmente 88 aerolíneas (nacionales e internacionales) le dan servicio a ese aeropuerto.




Fuente: ASUR.

El conjunto competitivo de hoteles del segmento de lujo en la Cancún y la Riviera Maya está compuesto por los siguientes hoteles que ofrecen un producto con calidad y precio similar, aunque no necesariamente en la misma ubicación y los cuales suman un total de 3,211 habitaciones. Los hoteles de Cancún y la Riviera Maya se encuentran a una distancia relativamente corta del aeropuerto.



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

**Análisis de la competencia existente en la Riviera Maya y Cancún**

| | | Ubicación | Habitaciones | Año de apertura / Ultima renovación | Restaurantes / Bares | Otras amenidades |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ROSEWOOD | Riviera Maya | 128 | 2007 / NA | Casa del Lago, Punta Borita<br>Agave Azul Sushi Bar<br>Dining Out<br>A Sense of taste | Campo de golf, gimnasio, Spa y albercas |
| 2 | Fairmont MAYAKOBA | Riviera Maya | 401 | 2006 / NA | Brisas, El Puerto<br>La Laguna, Las olas<br>El Lobby, Café Maya<br>El Cafecito | Campo de golf, gimnasio, Spa y albercas |
| 3 | | Riviera Maya | 132 | 2009 / NA | Saffron, Tamarind, Sands<br>Oriente, La Copa, Ixchel,<br>Tapas Cruise, La Cava,<br>Haab, The Tomahawk Den | 3 otros bares, campo de golf, gimnasio, Spa y albercas |
| 4 | ANdAZ | Riviera Maya | 214 | 2016 / NA | Milagro<br>Casa Amate<br>Olatoco<br>Olaceviche | Campo de golf, gimnasio, Spa y albercas |
| 5 | VICEROY | Riviera Maya | 41 | 2002 / NA | Coral Grill & Bar<br>La Marea | Gimnasio, Spa y albercas |
| 6 | | Riviera Maya | 128 | 2008 / NA | Aguamarina, Chefs Table<br>Ambar, Café Brulee<br>Ceviche-Tapas Bar<br>Pool bar, Cigar Lounge | Gimnasio, coffee shop y Spa |
| 7 | BELMOND | Maroma | 63 | 1986 / 2011 | El Restaurante<br>El Sol Restaurante<br>Freddy's Tequila & Ceviche Bar<br>La Cantina | Gimnasio, Spa y albercas exteriores |
| 8 | THE WESTIN | Cancún | 379 | 1990 / 2014 | Arrecifes, Sunset Bar<br>Brisa / Breeze Pool Bar<br>El Palmar, Sea & Stones<br>The Place Bar & Lounge | Dos albercas, centro para niños, gimnasio y Spa |
| 9 | JW MARRIOTT | Cancún | 448 | 2001 / 2005 | Gustino, Sedona,<br>Lobby Bar, Mikado,<br>La Capilla Argentina,<br>Beach Walk, | Cuarto de juegos, albercas, gimnasio y spa |
| 10 | Fiesta Americana | Cancún | 668 | 2002 / NA | Tempo, Mole, Fuego,<br>Enso, Naos, La Palapa<br>Market Grill, Blue Agave,<br>Vento, Toji Bar, Red Lounge | 3 otros bares, campo de golf, centro para niños, alberca, gimnasio y Spa |
| 11 | | Cancún | 363 | 1997 / 2015 | Fantino, The Club Grill<br>The Culinary Center,<br>Casitas, Sushi Bar, El Café<br>D-Lounge, The Caribe | Gimnasio, Spa y albercas |
| 12 | PRESIDENTE INTERCONTINENTAL | Cancún | 289 | 1975 / 2015 | El Caribeño<br>Le Cap Beach Club<br>Deck Bar | Biblioteca, albercas, gimnasio y Spa |
| 13 | OIZUC | Cancún | 274 | 2014 | Ramona, Indochine,<br>Terra Nostra, Ni,<br>Café de Playa,<br>La punta Grill & Lounge | Albercas, gimnasio y Spa |
| 14 | HOTEL ESENCIA | Xpu-Ha | 40 | 2014 Reapertura | BeeelBar Esencia, Mistura,<br>Café Esencia, Coffee Bar & Juice Bar,<br>Beach Bar | Albercas, gimnasio y Spa |

El desempeño del conjunto competitivo de lujo de Cancún y la Riviera Maya en los últimos 2 años ha tenido un desempeño favorable en ADR y RevPAR. El ADR ha aumentado de DLS$142.9 a DLS$148.9 de 2016 a 2018.

En cuanto a nueva oferta, se espera que en los próximos años entren 2 nuevos competidores, los cuales incrementarían la oferta hotelera del conjunto competitivo en un 7.7%, considerando el número total de habitaciones (3,525 de la oferta competitiva inicial más 274 de la nueva).

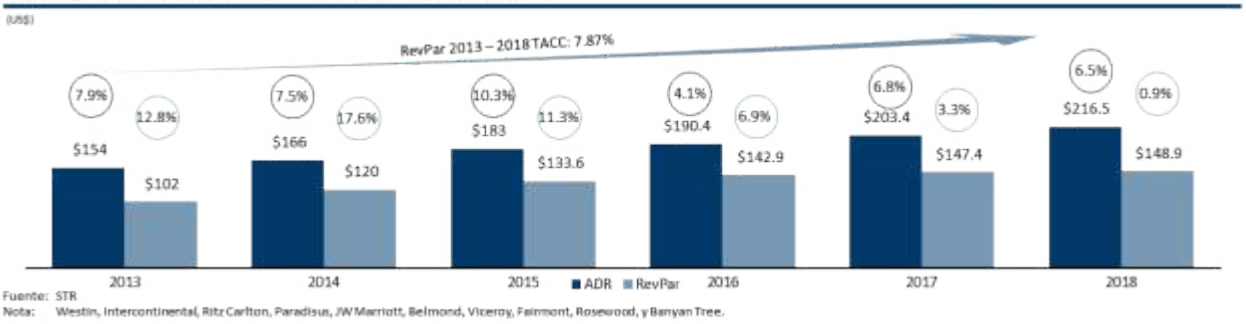
**Nueva oferta de hoteles de ultra-lujo en la Riviera Maya**

| | | Habitaciones | Ubicación | Año de apertura |
|---|---|---|---|---|
| ST REGIS |  | 124 | Kanai | 2019 |
| WALDORF ASTORIA |  | 150 | Cancún | 2021 |

Fuente: JLL.

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

**Desempeño del conjunto competitivo en Cancún y la Riviera Maya**




Fuente: STR
Nota: Westin, Intercontinental, Ritz Carlton, Paradisus, JW Marriott, Belmond, Viceroy, Fairmont, Rosewood, y Banyan Tree.

*3.3. Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit*

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

Técnicamente, Puerto Vallarta no forma parte de la Riviera Nayarit, sin embargo, su aeropuerto es el principal acceso para turistas internacionales que desean viajar a esta Riviera. El aeropuerto internacional de Puerto Vallarta es el séptimo aeropuerto más concurrido en México, registrando 4.8 millones de pasajeros en 2018, lo que representó un incremento del 6% respecto al 2017 El aeropuerto de Puerto Vallarta registró en 2018 un total de 3.2 millones de pasajeros internacionales y 1.6 millones de pasajeros nacionales. Por su proximidad a Estados Unidos, Puerto Vallarta se ha establecido como un destino para viajes cortos para personas que viven en la costa oeste de ese país. De igual forma, tiene una demanda nacional importante ya que se localiza a 75 minutos de vuelo de la Cuidad de México y 3.5 horas en coche de Guadalajara. La Riviera Nayarit se encuentra a la misma latitud que Hawái, pero es más accesible ya que se encuentra aproximadamente a la mitad de tiempo de los principales mercados de los siguientes destinos de Estados Unidos: Los Ángeles, San Diego, San Francisco, Houston, Dallas y Denver, entre otros.




Fuente: Grupo Aeroportuario del Pacífico.

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



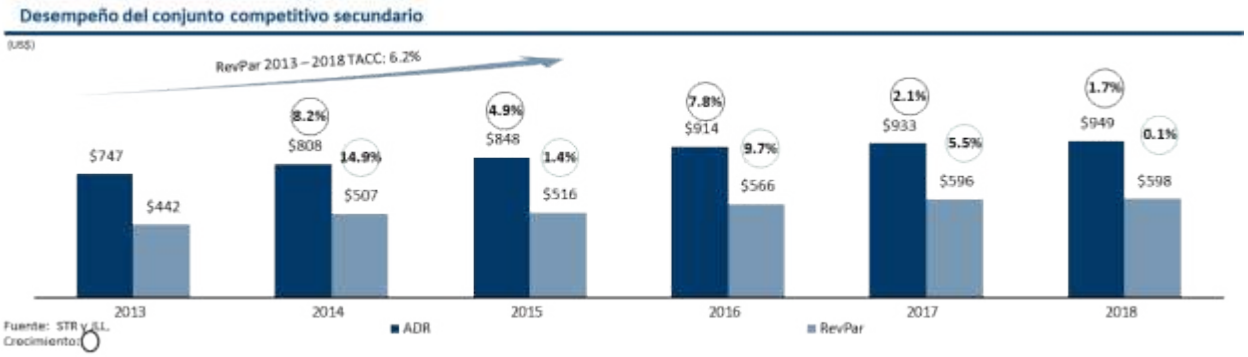

A continuación, se detallan las principales características de los hoteles de lujo y ultra lujo localizados en La Riviera Nayarit y Los Cabos:

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

| | | Ubicación | Habitaciones | Año de apertura / Ultima renovación | Restaurantes / Bares | Otras amenidades |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | One&Only | Riviera Nayarit | ~108 | En desarrollo | The Point<br>Farm to Table<br>Majahua Beach Club | 3 albercas, gimnasio, Spa, club infantil y de adolecentes |
| 2 | ROSEWOOD | Riviera Nayarit | ~127 | Por desarrollarse | Pendiente<br>3 restaurantes y bares<br>Beach bar<br>Pool grill | 3 albercas, gimnasio, Spa, salon de baile |
| 3 | | Punta Mita | 173 | 1999/ 2015 | Bahia, Ketsi, Aramara, Tail of the Whale, 2 Pool Bars | Gimnasio, Spa, 3 albercas, campo de golf, tenis cancha de baloncesto |
| 4 | ST REGIS | Punta Mita | 120 | 2009 / NA | Sea Breeze<br>Carolina<br>Las Marietas<br>Altamira Bar | 3 albercas, gimnasio, Spa, campo de golf, club infantil la tortuga |
| 5 | RESORT AT PEDREGAL | Los Cabos | 105 | | Don Manuel's Cruda<br>El Farallon<br>The Beach Club | 3 albercas, gimnasio, Spa campo de golf |
| 6 | LAS VENTANAS AL PARAISO | Los Cabos | 71 | 1997/ 2015 | La Cava<br>Sea Grill<br>Tequila y Ceviche Bar | Albercas, gimnasio, Spa |
| 7 | One&Only PALMILLA | Los Cabos | 174 | 1956/ 2015 | Seard, Suviche<br>Agua, Breeze<br>Salon One | Gimnasio, Spa, albercas Campo de golf, tenis, iglesia biblioteca, cancha de baloncesto |
| 8 | | Los Cabos | 57 | 2002/ 2015 | Cocina del Mar<br>Peuza Ceviche Bar<br>The lounge Bar<br>La Palapa, Las Estrellas | Gimnasio, Spa, albercas Campo de golf |

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

El conjunto competitivo para el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarina cuenta con un alto ADR, alcanzando los DLS$949 en 2018. Por su parte, la ocupación también ha mostrado un buen crecimiento durante el último año, aumentando de 62% en 2016 a 63% en 2018, lo cual representa un incremento del 1.6%. El mercado del conjunto competitivo ha experimentado un aumento en RevPAR de DLS$566 en 2016 a DLS$598 en 2018, representando un TACC del 6.2%.



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

*3.4. Madrid*

**Análisis de la competencia existente en Madrid**

| | | Habitaciones | Ubicación | Año de apertura |
|---|---|---|---|---|
| Villa Magna |  | 150 | Salamanca | 1972 |
| The Westin Palace Madrid |  | 470 | Centro | 1912 |
| Hotel Wellington |  | 250 | Salamanca | 1952 |
| Hesperia Madrid |  | 171 | Chamberí | 2001 |
| Gran Meliá |  | 212 | Salamanca | 1953 |
| InterContinental |  | 302 | Chamberí | 1953 |
| Gran Meliá |  | 180 | Centro | 2018 |

Fuente: JLL

El desempeño del Set Competitivo de lujo de Madrid en los últimos dos años ha tenido un desempeño favorable tanto en ocupación como en ADR. La ocupación ha aumentado de 70.8% a 71.2% de 2016 a 2018. Adicionalmente el ADR aumento de 241€ en 2016 a 252€ en 2018, un aumento de 16%. Consecuentemente el aumento combinado de ocupación y ADR, resulto en un aumento de RevPar de 17% en los últimos dos años.

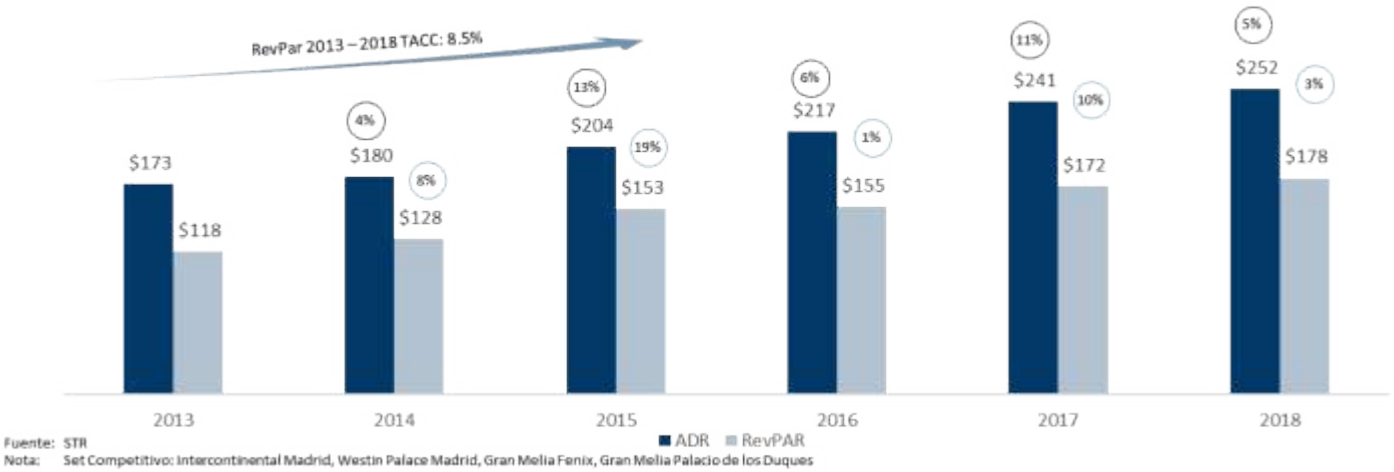
En cuanto a la nueva oferta, se espera que entren 4 nuevos competidores, los cuales incrementarían la oferta hotelera del conjunto competitivo en 40% considerando 1,735 habitaciones mencionadas en el cuadro anterior más 701 habitaciones nuevas.

**Nueva oferta de hoeltes de ultra-lujo en Madrid**

| | | Habitaciones | Ubicación | Año de apertura |
|---|---|---|---|---|
| FOUR SEASONS |  | 202 | Centro | 2020 |
| W HOTELS |  | 145 | Centro | 2020 |
| MANDARIN ORIENTAL THE HOTEL GROUP |  | 154 (167 históricamente) | Retiro | Reapertura mediados de 2020 (inaugurado como Hotel Ritz en 1910) |
| EDITION |  | 200 | Centro | 2020 |

Fuente: JLL.

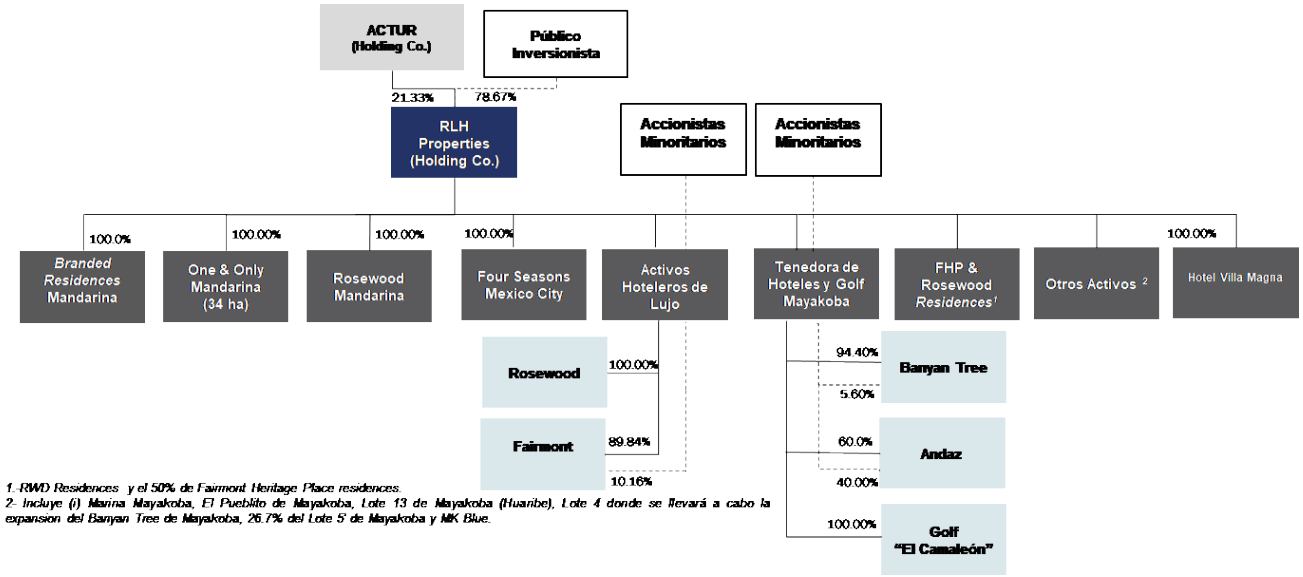
**Desempeño del conjunto competitivo en Madrid**




Fuente: STR
Nota: Set Competitivo: Intercontinental Madrid, Westin Palace Madrid, Gran Melia Fenix, Gran Melia Palacio de los Duques

## Estructura corporativa:

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




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

## Descripción de los principales activos:

*Descripción del Hotel Four Seasons*

El Hotel Four Seasons es un hotel de lujo de clase mundial ubicado sobre el Paseo de la Reforma (una de las principales avenidas de la Ciudad de México) donde se encuentra uno de los principales distritos financieros de la ciudad, así como varios sitios de interés turístico. El operador "Four Seasons" con su marca del mismo nombre tiene uno de los reconocimientos más fuertes en el mercado hotelero de lujo a nivel global, operando un total de 110 hoteles en 46 países con esta marca.

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

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

- Zanaya (antes Reforma 500): restaurante casual de 3 tiempos que ofrece actualmente un menú internacional cuya apertura ocurrió en 2016.
- Il Becco: restaurante italiano que se agregó recientemente al Hotel Four Seasons. Il Becco representa una oferta gastronómica fusión italiana-mexicana.
- Bar “Fifty Mils”: restaurante abierto para desayunos con servicio de buffet y comida.
- Pan Dulce: panadería que ofrece variedad de cafés y reposterías.

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

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

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

- 2018 Five Diamond Award otorgado por la AAA
- 2017 reconocimiento de 4 estrellas otorgado por Forbes.
- #16 en Best Hotels in México 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.




*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 DLS$16.5 millones. El plan de renovación permitió incrementar la ADR de 2016 en aproximadamente un 22% por arriba del nivel de 2013 con una ligera reducción en la ocupación, pero resultando en un mayor RevPAR. Dicha renovación terminó en 2016 con la apertura del restaurante Zanaya. Se ha logrado renovar varias áreas del Hotel Four Seasons mientras éste ha seguido operando, cumpliendo con el presupuesto y el calendario de obra establecido. Para el diseño de interiores de la mayoría de la renovación se contrató a un despacho francés llamado “Gilles&Boissier” que tiene experiencia en el diseño de hoteles, restaurantes, casas, entre otros productos inmobiliarios. Para el diseño del restaurante Zanaya (antes Reforma 500) y el bar Fifty Mils se contrató a la firma inglesa de diseño de interiores llamada “MBDS” liderara por Martin Brudniski.

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

- DLS$12.0 millones de un crédito contratado a tasa fija y tasa variable, mismo que ya se amortizó (73% del total del presupuesto):

  i. DLS$1.0 millones del tramo fijo.

  ii. DLS$11.0 millones del tramo variable.

- DLS$2.5 millones de las reservas internas de Inalmex y otros (15% del total del presupuesto).

- DLS$2.0 millones de inversión a cuenta de los diferentes arrendatarios (12% del total del presupuesto).

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

- Lobby: la renovación del lobby ya realizada se basó en un rediseño total de toda esta área en la cual se han agregado varias áreas de estar y una pastelería llamada “Pan Dulce” que da servicio a los clientes que se encuentren en estas áreas.

- Habitaciones: se han renovado las 240 habitaciones ubicadas en 7 pisos del Hotel Four Seasons. Dicha renovación contempla un cambio total de mobiliario, accesorios y equipo y una paleta de colores acorde al proyecto de renovación. Los baños han tenido una renovación menor.

- Espacios de eventos y reuniones: se terminó una renovación total en cuanto a mobiliario, accesorios y equipo y la paleta de colores. Adicionalmente se agregó una oficina donde se coordinará la organización de eventos.

- Renovación de centros de consumo de alimentos y bebidas:

    - Restaurante Zanaya (antes Reforma 500): restaurante totalmente renovado en el 2016. El diseño del restaurante está a cargo de la firma inglesa de diseño de interiores “MBDS”. Este restaurante reabrió en junio del 2016.

    - Restaurante Il Becco: se agregó un nuevo centro de consumo al Hotel Four Seasons donde antiguamente estaba situado un salón de reuniones llamado “Querétaro”. Este salón de reuniones tiene frente a la avenida Paseo de la Reforma y no era muy rentable. En ese sentido se decidió sacar mayor provecho a este espacio y rentarlo a un tercero que opere un restaurante. Después de un exhaustivo proceso de selección se decidió rentar el espacio al operador de restaurantes de comida italiana llamado “Becco”. Becco se hizo cargo de la inversión necesaria para adecuar el espacio para su restaurante y abrió en abril del 2015.

- Áreas comerciales: todos los arrendatarios de las áreas comerciales fueron obligados a renovar sus espacios y el diseño de sus locales fue aprobado por Inalmex para asegurarse que tuviera armonía estética con respecto al resto de la renovación. Lo siguientes arrendatarios renovaron o renovarán sus espacios:

    - Tane: tienda de joyería mexicana.

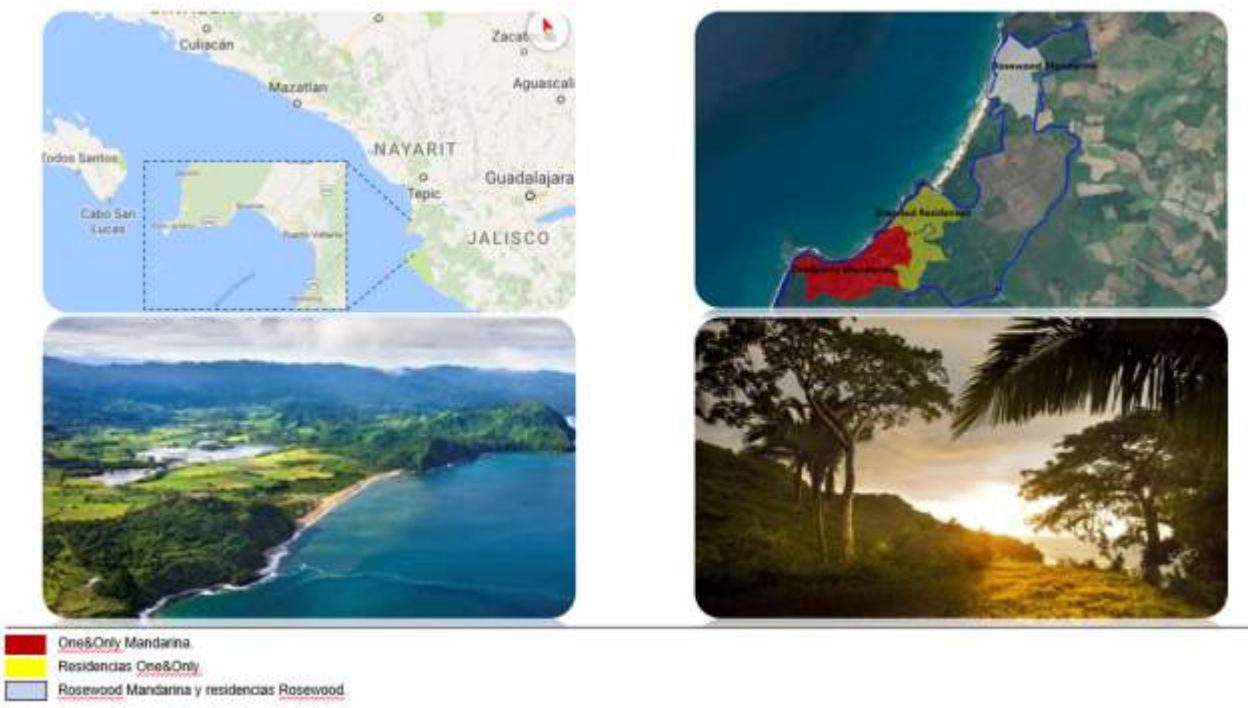
    - Gentlemen’s Tonic: barbería de lujo que sustituyó a una tienda de artículos mexicanos.

    - Fiester: tienda de artículos de moda.

    - Lourdes Sosa: galería de arte.

El plan de renovación permitió incrementar el ADR del 2018 en 10% por arriba del nivel del 2013 en Dólares y 66% en Pesos, con un incremento en ocupación 12 puntos base, resultando en un mayor RevPAR (+100% en Pesos). Asimismo, el nuevo restaurante Zanaya, que inició formalmente sus operaciones en 2016, registró un incremento en ingresos en Pesos de 118% comparado con el antiguo restaurante, Reforma 500 en 2015.

*Descripción del proyecto de desarrollo del Hotel O&OM*




El proyecto de desarrollo del Hotel O&OM considera la construcción de un hotel de lujo de, aproximadamente, 108 habitaciones, sobre el Terreno OOM de aproximadamente 33 hectáreas ubicadas frente al mar y un componente residencial con marca “One&Only” con potencial para desarrollo de un máximo de hasta 25 residencias sobre un terreno adyacente al Terreno OOM. El hotel contará con las siguientes amenidades de lujo: tres restaurantes incluyendo un restaurante de especialidad, club de playa, spa y albercas con vistas al mar entre otras amenidades que estarán disponibles a los huéspedes. La elevación del terreno en donde se desarrollaría el hotel provee vistas al mar y a la selva. El diseño del Hotel O&OM se encuentra en una fase avanzada y está siendo realizado por Rick Joy, arquitecto americano que diseñó el hotel Amangiri en Utah, Estados Unidos. Se espera que su apertura sea en la segunda mitad del 2019. En noviembre del 2014, una filial de Actur celebró los Contratos Kerzner para la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca “One&Only”. Kerzner es una compañía hotelera que es dueña de las marcas “Atlantis” y “One&Only”.

Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Kerzner para un hotel de la categoría del Hotel O&OM y el avance de diseño con el que se cuenta, al día de hoy el presupuesto preliminar de obra, mobiliario, diseño y desarrollo contempla una inversión total en efectivo de alrededor de DLS$115 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 108 habitaciones. La inversión aproximada de DLS$115 millones antes señalada contempla únicamente la inversión a realizarse en el desarrollo hotelero y no incluye inversiones en villas residenciales, reservas para gastos financieros, ni capital de trabajo, ni gastos de preapertura. El monto de inversión en efectivo de alrededor de DLS$115 millones podría sufrir una variación de, aproximadamente, 10% (hacia

arriba o hacia abajo), dependiendo de las decisiones finales de diseño y de métodos constructivos, entre otras variantes. Dicho presupuesto preliminar se encuentra sujeto a la definición del proyecto final, el cual podría variar con base en las especificaciones definitivas del proyecto arquitectónico y requisitos topográficos.

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

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

*Kerzner International y su marca “One&Only”*

Kerzner es una empresa fundada por Sol Kerzner y unas de las compañías hoteleras más reconocidas a nivel mundial con presencia en destinos tales como Bahamas y Emiratos Árabes. Kerzner inicio como un desarrollador y operador de hoteles. Hoy en día, se enfoca sólo en las operaciones de hoteles de ciudad, hoteles de costa y casinos a través de las marcas “One&Only”, “Atlantis” y “Mazagan”. Kerzner International maneja 12 hoteles en 9 países bajo estas 3 marcas.

La marca “One&Only” fue fundada en 2002 y hasta el momento cuenta con 9 propiedades en diferentes destinos exclusivos alrededor del mundo. Su negocio hotelero destaca en la operación global de hoteles exclusivamente en el sector de lujo. Para su crecimiento, Kerzner selecciona cuidadosamente los destinos hoteleros a nivel mundial que considera como los mejores. One&Only cuenta con lujosos hoteles de playa con servicio completo con los cuales busca definir sus destinos. Se enfoca en viajeros en busca de una experiencia de vacación perfecta y con todos los lujos. Cada uno de ellos está diseñado con características individuales que buscan adaptar la personalidad de cada destino. En el caso de Hotel O&OM, Rick Joy buscará capturar la esencia del destino. Los hoteles One&Only se encuentran en distintos lugares tales como Los Cabos, Cape Town, Dubái, República de Mauricio y Maldivas. La marca busca asegurar la privacidad y exclusividad en sus hoteles, pero también incorpora la personalidad local de las comunidades aledañas.

*Proyecciones de operación Hotel O&OM*

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

El tráfico de pasajeros del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta creció 11% en 2018, 13% en 2017 y 13% en 2016, 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 indicios favorables de nuevo crecimiento para este destino.

Recientemente se ha observado una tendencia muy positiva del mercado de hoteles de lujo de playa, con una demanda creciente mostrando poca sensibilidad a los altos precios de los hoteles de lujo. Considerando el reciente desempeño del conjunto competitivo del Hotel O&OM, se puede evidenciar que éste ha mejorado su desempeño en RevPAR 2016 comparado con 2018 en 5.5% (la cifra anterior no considera comparaciones con abril 2015 por haber estado cerrados la mayoría de los hoteles competidores ubicados en Los Cabos por obras de renovación tras el impacto del huracán Odile en septiembre 2014).

**Desempeño del Conjunto Competitivo del Mercado de Alojamiento**

| Año | Ocupación | ADR | RevPAR | Ocupación % Cambio | ADR % Cambio | RevPAR % Cambio |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2010 | 44.7% | 718.27 | 321.28 | - | - | - |
| 2011 | 50.8% | 668.06 | 339.42 | 13.6% | -7.0% | 5.6% |
| 2012 | 51.6% | 701.44 | 361.79 | 1.6% | 5.0% | 6.6% |
| 2013 | 59.2% | 747.38 | 442.44 | 14.7% | 6.5% | 22.3% |
| 2014 | 62.8% | 791.24 | 496.60 | 6.1% | 5.9% | 12.2% |
| 2015 | 60.1% | 842.22 | 506.30 | -4.3% | 6.4% | 2.0% |
| 2016 | 61.9% | 914.56 | 566.11 | 3.0% | 8.6% | 11.8% |
| 2017 | 64.0% | 933.06 | 596.91 | 3.3% | 2.1% | 5.5% |
| 2018 | 63.0% | 949.3 | 597.63 | -1.5% | 1.7% | 0.1% |

Conjunto Competitivo Incluye: St. Regis Punta Mita (120), Four Seasons Resort Punta Mita (205), One&Only Palmilla (174), Rosewood Las Ventanas al Paraiso (71), Esperanza Resort (57), The Resort @ Pedregal (113), Rosewood Mayakoba (128), Banyan Tree Mayakoba (118)

*Fuente: STR*

JLL realizó un estudio de factibilidad considerando los siguientes supuestos:

| | Proforma | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
| Ocupación Hotel One&Only Mandarina | 46.70% | 54.00% | 58.10% | 62.70% | 65.20% |
| ADR Hotel One&Only Mandarina | EUA$ 931.90 | EUA$ 1004.60 | EUA$ 1097.90 | EUA$ 1175.40 | EUA$ 1210.70 |
| RevPAR Hotel One&Only Mandarina | EUA$ 435.20 | EUA$ 542.48 | EUA$ 637.88 | EUA$ 736.98 | EUA$ 789.38 |

*Fuente: JLL*

Asimismo, JLL tomó en cuenta el desempeño de los hoteles de lujo competidores de los activos de RLH – Four Seasons Punta Mita, St. Regis Punta Mita, Rosewood Las Ventanas, Resort at Pedregal (originalmente Capella Predegal Resort), One&Only Palmilla, Esperanza Resort, Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba para preparar las proyecciones de ocupación y tarifa promedio. Con excepción de tiempos extraordinarios, según JLL, estos hoteles alcanzan consistentemente promedios anuales de ocupación superiores a 65%. JLL también considera que la demanda para hoteles de ultra-lujo en México seguirá creciendo en forma orgánica durante el periodo establecido en sus proyecciones. De igual forma, JLL cree que dentro del conjunto de hoteles competidores de RLH, las marcas más fuertes suelen experimentar un desempeño superior a las del promedio

y, por ende, se proyecta que la ocupación del Hotel O&OM se pueda estabilizar en niveles atractivos con un índice de penetración de mercado promedio de 105%, figura que también es soportada por los índices de penetración históricos de 5 hoteles operados por la marca “One&Only” que, en sus respectivos conjuntos competitivos, presentan rangos de penetración entre el 120% y 178%, según datos de STR. El índice de penetración corresponde al comparativo del desempeño de un hotel específico con la media del desempeño de sus competidores (*competitive set*) usando como referencia un índice de 100%. Para el caso del One&Only, el índice de penetración en ocupación de 105% para el año 6 (año de estabilización) resulta en una ocupación estabilizada de 66%, un 5% por encima del promedio agregado de sus competidores.

Con respecto a la tarifa promedio estimada, JLL tomó en cuenta para las proyecciones del estudio de factibilidad que preparó, el desempeño histórico del conjunta de hoteles competidores de los activos de RLH, el desempeño histórico de penetración en tarifa promedio de la colección de resorts One&Only en el mundo y el desempeño histórico de tarifa promedio del resort One&Only Palmilla ubicado en Los Cabos, México. Se espera que el Hotel O&OM alcance una ADR de DLS$1,284.4 en el año 6, lo cual representa un índice de penetración de 105%, en cierto modo conservador, considerando que los índices de penetración de 5 hoteles operados por la marca “One&Only” en sus respectivos conjuntos competitivos tienen un rango de variación entre el 121% y 190%, según datos de STR.

*Descripción del proyecto de desarrollo del Hotel Rosewood Mandarina*

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

*Rosewood Hotel Group y su marca Rosewood*

Rosewood Hotel Group, filial de New World Development que cotiza en la bolsa de Hong Kong, gestiona a día de hoy un total de 63 hoteles en 20 países bajo sus tres marcas:

- Rosewood: marca de ultra lujo con 18 hoteles en operación a día de hoy de los cuales hay 3 en México. Rosewood tiene un plan de expansión que contempla la apertura de 23 hoteles adicionales en los próximos años. Entre los hoteles que opera o está a punto de abrir se encuentran los siguientes hoteles: Las Ventanas al Paraíso (Los Cabos); Hôtel de Crillon (París), Rosewood Little Dix Bay (Islas Vírgenes Británicas), Rosewood Londres y Rosewood Mansion on Turtle Creek (Dallas).

- New World Hotels & Resorts: marca de hoteles de negocio con 11 hoteles en operación con presencia esencialmente en Asia. Su plan de expansión prevé crecer hasta los 30 hoteles de aquí al año 2020.

- Pentahotels: marca de hoteles “Lifestyle” con 29 hoteles en operación ubicados en Europa y Asia y con objetivo de crecer hasta 50 hoteles de aquí a 2020.

*Proyecciones de operación Hotel Rosewood Mandarina*

Con una fecha estimada de apertura en 2021, el Hotel Rosewood Mandarina será parte de un destino posicionado de lujo dado que el Hotel O&OM entrará en operación con un año de anterioridad. Se estima que el Hotel Rosewood Mandarina se beneficie del hecho que el Hotel O&OM estará en operación, ya que este generará conocimiento de "Mandarina" y atraerá visitantes del segmento alto a "Mandarina", principalmente provenientes de la costa oeste y medio oeste de Estados Unidos de América. Una vez abierto, el Hotel Rosewood Mandarina estaría entrando en un destino de lujo ya en proceso de consolidación.

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

JLL también realizó un estudio de factibilidad para el Hotel Rosewood Mandarina, tomando en cuenta (i) el poder de marca y posicionamiento de Rosewood, (ii) que las ocupaciones promedias del conjunto de competidores, el cual coincide con los hoteles competidores del Hotel O&OM, han superado consistentemente, con excepción de tiempos extraordinarios, promedios anuales de ocupación superiores a 65% y, (iii) que las marcas más fuertes suelen experimentar un desempeño superior a los del promedio, por lo que JLL espera que el Hotel Rosewood Mandarina alcance un nivel de ocupación de 68.10% en su quinto año de operación, lo cual representa un nivel de penetración de 110%.

Con respecto a la tarifa promedio estimada en las proyecciones del estudio de factibilidad, JLL tomó en cuenta el desempeño histórico del conjunto competitivo de hoteles, el desempeño histórico de penetración en tarifa promedio de la colección de resorts Rosewood en el mundo y el desempeño histórico de tarifa promedio de los resorts Las Ventanas al Paraíso y Rosewood Mayakoba ubicados en Los Cabos y Riviera Maya, México. Asimismo, JLL asumió que el producto de habitaciones y amenidades para el Hotel Rosewood Mandarina será de ultra-lujo. JLL espera que el Hotel Rosewood Mandarina alcance una ADR de DLS$1,181 en el Año 5, lo cual representa un índice de penetración de 100% con respecto a su set competitivo. El posicionamiento de "Mandarina" como destino de lujo y el poder de la marca "Rosewood" le podría permitir al Hotel Rosewood Mandarina obtener una penetración superior a la del mercado.

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

| | Proforma | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
| Ocupación Hotel Rosewood Mandarina | 49.90% | 55.50% | 59.50% | 65.10% | 68.10% |
| ADR Hotel Rosewood Mandarina | EUA$ 918.20 | EUA$ 985.53 | EUA$ 1058.53 | EUA$ 1124.55 | EUA$ 1181.92 |
| RevPAR Hotel Rosewood Mandarina | EUA$ 458.18 | EUA$ 546.97 | EUA$ 629.83 | EUA$ 732.08 | EUA$ 804.89 |

*Fuente: JLL*

*Tesis de inversión del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarina*

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

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

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

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

Consideramos que el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarina tendrán una fuerte ventaja competitiva generada por el atractivo inigualable del terreno lo cual permitirá que todas sus habitaciones tengan vistas al mar combinadas con un paisaje de la selva de Nayarit. Asimismo, estimamos que su costo por habitación se encontrará dentro del rango de los hoteles del segmento alto, definidos según HVS a diciembre de 2016.

Encuesta de costos de desarollos hoteleros p/habitacion (2016)

| Tipo | Tierra | | Edificio Mejores 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 de Servicio Completo | $10,024 | $242,308 | $91,147 | $378,014 | $11,818 | $199,743 | $9,756 | $51,500 | $976 | $31,854 | $136,037 | $871,565 |
| Hoteles de Lujo | $4,751 | $198,020 | $224,639 | $531,558 | $4,288 | $280,147 | $17,327 | $195,366 | $8,416 | $81,738 | $369,571 | $1,095,327 |
| Hoteles Lifestyle/soft Brand | $43 | $248,499 | $67,963 | $494,951 | $7,575 | $105,292 | $6,263 | $49,025 | $1,389 | $32,873 | $92,913 | $682,157 |

Fuente: HVS a 31 de Diciembre de 2016

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

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

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

El Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarina se beneficiarían por la construcción de la nueva autopista llamada “Jala-Compostela-Las Varas – Puerto Vallarta” que es un tramo de 184 kilómetros que mejorará el acceso al proyecto. Dicho plan

carretero, junto con el libramiento de Guadalajara, Jalisco que está construyendo Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V., mejorarán el acceso por coche a toda la zona del Bajío que representa un mercado de más de 18 millones de habitantes. Adicionalmente, la distancia del aeropuerto al proyecto se reducirá de 40 minutos a 20 minutos De acuerdo a la información pública que presentó el Informador con respecto a una entrevista hecha a Gerardo Ruiz Esparza, Secretario de Comunicaciones y Transportes de la SCT, el tramo el primer tramo de Jala a Compostela de 54 kilómetros se encuentra terminado y la totalidad de la carretera quedará terminada en julio de 2018.

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

*Descripción del complejo Mayakoba*

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

129




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

*Descripción del Hotel Rosewood Mayakoba*

El Hotel Rosewood Mayakoba abrió en 2007 y se encuentra ubicado en un terreno de 139,182 metros cuadrados (59,019 metros cuadrados construidos). La propiedad tiene 129 habitaciones, 83 (64%) en la zona de laguna y 46 (36%) en la zona de playa. La habitación denominada “Casa Laguna” no se incluye en el inventario del hotel. De las 129 habitaciones, 13 fueron vendidas a terceros y participan en un programa de renta obligatorio, por lo que el perímetro de la operación contempla un neto de 116 habitaciones y todas las áreas públicas del hotel. De estas 116 habitaciones, 31 se encuentran en un fideicomiso que forma parte del perímetro de la operación.

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



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

| Establecimientos de Alimentos y Bebidas | | |
|---|---|---|
| **Nombre** | **Ubicación** | **Tipo** |
| Casa del Lago | Laguna | Tres comidas |
| Punta Bonita | Playa | Almuerzo y cena |
| Agave Azul Sushi & Tequila Bar | Laguna | Bar y tapas |
| Aqui Me Quedo | Playa | Beach Club |

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

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

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

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

El Hotel Rosewood Mayakoba ha recibido los siguientes premios:

2017

- Único hotel con 5 diamantes de la AAA y 5 estrellas de Forbes
- Travel + Leisure, Best of the Best 2017 “Mejor Resort en México”
- US News & World Report “Mejores Hoteles en México 2017”
- Trip Advisor Travelers´Choise award:
  - Número 1 “Top 25 Hoteles en México’ & ‘Top 25 Hoteles por Servicio en México”
  - Número 9 “Top 25 Hoteles de Lujo en el Mundo”

2016

- Cinco Diamantes de la AAA
- Conde Nast Traveler, Reader's Choice Awards: “Top 10 mejores Resorts en la región de México”
- Forbes Travel Guide: "Hoteles Cinco Estrellas"
- Golf Digest Editors Choise Award “Mejores Resort en América Latina”
- Trip Advisor 2016 Travelers’ Choise Award: N°1 “Mejores 25 hoteles en México”, N° 13 “Mejores 25 hoteles de lujo en el mundo”.
- US News & World Report “Mejor Hotel en México”
- Travel + Leisure Mexico, Best of the Best 2016: Número 1 Mejor Hotel en México.
- Travel + Leisure, World´s top 100 Hotels:
  - Posición #1 en categoría "Top hoteles y resorts de México"
  - Posición #30 en categoría "Top 100 hotels"

2015

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

2014

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

2013

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

- Wine Spectator “2013 Award of Excellence” para el restaurante Casa Del Lago
- Organic Spa Magazine’s “Top 10 de Spas Orgánicos”

2012

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

2011

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

El Hotel Rosewood Mayakoba es operado por Rosewood Hotel Group, filial de New World Development que cotiza en la bolsa de Hong Kong y gestiona, aproximadamente, 63hoteles en 20países bajo sus tres marcas:

- **Rosewood:** marca de ultra lujo con 18 hoteles en operación a día de hoy de los cuales hay 3 en México. Rosewood tiene un plan de expansión que contempla la apertura de 20 hoteles adicionales en los próximos años. Entre los hoteles que opera o está a punto de abrir se encuentran los siguientes hoteles: Las Ventanas al Paraíso (Los Cabos); Hôtel de Crillon (París), Rosewood Little Dix Bay (Islas Vírgenes Británicas), Rosewood Londres y Rosewood Mansion on Turtle Creek (Dallas).

- **New World Hotels & Resorts:** marca de hoteles de negocio con 11 hoteles en operación con presencia esencialmente en Asia. Su plan de expansión prevé crecer hasta los 30 hoteles de aquí al año 2020.

- **Pentahotels:** marca de hoteles “Lifestyle” con 29 hoteles en operación ubicados en Europa y Asia y con objetivo de la apertura de hasta 50 hoteles de aquí a 2020.

*Descripción del Hotel Fairmont Mayakoba*

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





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

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

La propiedad ofrece más de 2,461 metros cuadrados de espacio interior para reuniones y más de 1,858 metros cuadrados de espacio para eventos al aire libre. La propiedad cuenta con 9 salones y tiene capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas. El espacio interior más grande del hotel es el Rivera Grand Ballroom, el cual ofrece 929 metros cuadrados en un ambiente multifuncional con la capacidad de dividirse en 3 diferentes salones. A este salón le sigue el Mimosa Ballroom que cuenta con un espacio de 465 metros cuadrados y que se puede dividir en 2 salones. El hotel también ofrece salones de reuniones más pequeños y salas de juntas. Adicionalmente, también existe la posibilidad de hacer eventos al aire libre.

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

El spa del hotel tiene, aproximadamente, 3,437 metros cuadrados y cuenta con 20 tratamientos diferentes, incluyendo suites para parejas, dos albercas minerales y vapores. Entre los tratamientos que se ofrecen están algunos con componentes mayas.

Se ofrecen varios servicios a los huéspedes, tales como paseos en caminos naturales, paseos en bote, deportes no motorizados (incluyendo kayaks, tours en catamarán, *snorkeling*, paddle de pie y windsurf).

El hotel es operado bajo un contrato de gestión por el grupo Accor bajo su marca de lujo “Fairmont”. Accor está entre las 5 mayores cadenas de hoteles a nivel mundial con más de 4,200 hoteles, operados bajo 21 marcas distintas y ubicados en 95 países. Accor cotiza en la bolsa de París. Accor adquirió en julio de 2016 la cadena Fairmont Raffles Hotels International, adquiriendo así las marcas Fairmont, Raffles y Swisshôtel. La marca Fairmont cuenta con un total de 75 hoteles en operación esencialmente ubicados en Estados Unidos y Canadá y opera hoteles tales como The Plaza de Nueva York, The Savoy en Londres o el Fairmont San Francisco. El Fairmont Mayakoba representa uno de los primeros resorts de playa en operación bajo la marca Fairmont.

*Descripción del Hotel Banyan Tree Mayakoba*

El Hotel Banyan Tree Mayakoba abrió en 2009 y se encuentra ubicado en un terreno de 137,251 metros cuadrados (32.851 metros cuadrados construidos). La propiedad tiene 132 habitaciones, de las cuales 41 han sido vendidas como unidades condominales a terceros. De todas éstas, 119 (90%) en la zona de laguna y 13 (10%) en la zona de playa.

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





La propiedad tiene 7 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades:

| Establecimientos de Alimentos y Bebidas | | |
|---|---|---|
| **Nombre** | **Ubicación** | **Tipo** |
| Oriente | Laguna | Tres comidas |
| Tamarind | Laguna | Almuerzo y cena |
| Saffron | Laguna | Cena |
| Sands | Playa | Tres comidas |
| La Copa Bar | Laguna | Bar |
| La Cava | Laguna | Espacio privado |
| Reflections Pool Bar | Laguna | Lobby Bar |

La propiedad ofrece 4 salones de reuniones (523 metros cuadrados de espacio interior) que cuentan con capacidad para 200 personas.

El hotel ofrece también las siguientes amenidades:

- Spa
- Piscina
- Gimnasio
- Salón de yoga
- Galería de objetos artesanales, ropa y productos de spa
- Boutique de joyería
- *Business center*
- Canchas de tenis

Este hotel cuenta con acceso al Campo de Golf El Camaleón Mayakoba, con acceso a 4 canchas de tenis y a una de paddle tenis. Asimismo, tiene un gimnasio completamente equipado y con un club de playa llamado “Sands”. El hotel tiene también un club para niños con áreas internas de juego en donde se ofrece diversas actividades y videojuegos.

El Hotel Banyan Tree Mayakoba ha recibido los siguientes premios y reconocimientos:

- Travel + Leisure Best Spa de México.
- Miembro del *Rainforest Alliance* en 2016.
- Ganador del 12avo lugar en los premios *Conde Nast Traveller Reader´s Awards* en el *Ultimate Travel Top 100* en 2016.
- Ganador del 4to lugar en el Caribe y 1° en México del premio *Conde Nast Awards* en 2016.
- Reconocido como uno de los mejores 100 hoteles en el mundo, por la publicación *Travel & Leisure USA* en 2015.
- Reconocido como uno de los mejores hoteles en Latinoamérica por la publicación *Travel & Leisure USA* en 2015.
- Reconocido como uno de los mejores 100 hoteles en el mundo por la publicación *Expedia Insider´s Select* en 2015.

El hotel es operado bajo contrato de gestión por el grupo Banyan Tree bajo su marca de ultra lujo Banyan Tree. Banyan Tree es filial de Banyan Tree Holding que cotiza en la bolsa de Singapur. La cadena fue fundada en 1994 y gestiona hoy en día alrededor de 41 hoteles en 24 países bajo sus dos marcas, Banyan Tree (Ultra-Lujo) y Angsana (Lujo).

En el hotel se realizará una inversión de, aproximadamente, DLS$50 millones para abrir de 37 a 60 habitaciones nuevas, mismas que se espera que empiecen a operar en junio de 2019, con una ADR esperada de alrededor de DLS$1,300.

*Descripción del Hotel Andaz Mayakoba*

El Hotel Andaz Mayakoba abrió en diciembre de 2016.

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





Los restaurantes de este hotel son:

| Establecimientos de Alimentos y Bebidas | |
|---|---|
| **Nombre** | **Tipo** |
| Cocina Milagro | 3 comidas |
| Casa Amate | Especialidades |
| OllaTaco | Bar en el área de playa<br>Restaurante informal |
| OllaCeviche | Restaurante de Playa |
| Sotavento | Mediterráneo |

La propiedad ofrece 1,300 metros cuadrados de espacio interior para reuniones al igual que espacios como terrazas y espacios exteriores para eventos al aire libre y contará con 9 salones con tiene capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas.

El hotel cuenta con 3 albercas exteriores, un spa completo y un salón de hidroterapia. De igual forma, cuenta con un gimnasio con acceso las 24 horas y con un estudio de yoga. Los huéspedes pueden rentar bicicletas en el hotel y cuenta con acceso al Campo de Golf El Camaleón Mayakoba y al centro de tenis de Mayakoba. También se ofrecen actividades al aire libre tales como caminatas en rutas naturales y paseos en kayak y los huéspedes cuentan con servicio de concierge las 24 horas. El hotel también tiene instalaciones para mascotas.

El hotel es operado por Hyatt Hotels Corporation a través de su marca “Andaz”. Hyatt cotiza en la bolsa de Nueva York y fue fundada por Jay Pritzker en 1957. Hyatt cuenta con alrededor de 777 hoteles en su portafolio en 54 países y 12 marcas.

La marca “Andaz” se lanzó en 2007 para situar Hyatt en el segmento “Lifestyle”. Andaz significa “Estilo Personal” en Hindi. Andaz cuenta con un portafolio de, aproximadamente, 17 hoteles siendo el Andaz Mayakoba el primero de la marca en México y el tercer resort a nivel mundial tras la apertura de hoteles en Hawái y Costa Rica en 2013.

El Hotel Andaz Mayakoba ha recibido los siguientes premios y reconocimientos:

- Reconocimiento 4 diamantes de la AAA
- Premio major Experiencia Virtuoso 2017
- Miembro de Hotel Collection de American Express
- Reconocido como uno de los mejores resorts en Mexico para el 2017 en Conde Nast Readers´ Choice Awards.

*Descripción del Campo de Golf El Camaleón Mayakoba*

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

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

El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba tiene piso de paspalum y tiene *fairways* alineados con dunas y manglares, así como una tienda completamente equipada, restaurantes y acceso a carritos con bebidas, *lockers* estilo PGA, carritos de golf con GPS, *driving range* e instalaciones para juegos cortos.

El OHL Classic que se lleva a cabo en el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba hizo historia cuando se convirtió en el primer evento de tour de la PGA que se realizó fuera de Estados Unidos y de Canadá. Actualmente, este evento es el único de la PGA que se lleva a cabo en México.

El campo de golf cuenta con las siguientes amenidades:

- **Casa Club:** edificio principal de 2 niveles que incluye el restaurante Koba y una pequeña área de bar y que está ubicado enfrente del hoyo 18 y de la academia de golf “Jim Mclean”.
- **Restaurante Koba:** ubicado en el segundo piso de la Casa Club, ofrece vistas panorámicas del campo de golf y un estilo de club campestre combinando la buena cocina y respetando el ambiente tradicional asociado a la relajación antes y después de una ronda de golf.

- **Boutique:** tienda de *souvenirs* ubicada en el primer piso de la Casa Club que ofrece diferentes artículos deportivos y ropa para golf.
- **Academia de Golf Jim Mclean:** el campo de golf cuenta con la primera y única escuela de golf "Jim Mclean", abierta desde 2009.
- **Camp Mayakoba:** programa bajo el cual huéspedes pueden participar en actividades no tradicionales y fuera de los hoteles como kayaks y arquería.
- **Casa de los Pájaros:** la boutique ubicada en el "Pueblito" ofrece artículos artesanales hechos a mano, así como arte de diseñador.

*Descripción del Hotel Villa Magna*







| Establecimientos de Alimentos y Bebidas | |
|---|---|
| **Nombre** | **Tipo** |
| Restaurante Villa Magna | Restaurante de desayunos |
| Restaurante Tse Yang | Restaurante de de alta cocina China |
| The Lounge | Restaurante/ Bar con Terraza |

| | |
|---|---|
| Magnum Bar | Bar |
| Patio Magnum | Bar en terraza |

La propiedad ofrece 2 espacios de reuniones (675 metros cuadrados para banquetes y reuniones ubicado el primer piso del hotel y 139 m2 repartidos en 3 salas en el primer piso).

Asimismo, el hotel cuenta con un spa de 284 metros cuadrados llamado Sense con cuatro salas de tratamiento con camas de masaje termal, sala de aguas con jacuzzi, baño turco, ducha de sensaciones y hammam. Adicionalmente, el hotel tiene un gimnasio de 63 metros cuadrados equipado con máquinas de última generación abierto 24 horas al día.

Por último, el Villa Magna cuenta con 240 plazas de parqueo.

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

- Servicio a huéspedes
- Servicio de conserje
- Traslados en coche privado
- Servicio a su suite las 24 horas
- Servicio de ama de llaves
- Servicio de Lavandería
- Servicio de Tintorería
- Transporte al Aeropuerto

Premios

2018
- Forbes Travel Guise Recommended Award
- Fodor´s best award

2017
- Conde Nast Traveler: Gold List

2015
- Travel and Leisure World´s Best Awards

2009 – 2014
- More than 14 awards from recognized travelling and tourism organizations including Trip Advisor, Conde Nast and more.

*Pólizas de seguro*

A continuación, se presenta una tabla en la que se listan todas las pólizas de seguro con las que cuenta el Hotel Four Seasons. Es importante mencionar que Inalmex se encuentra en cumplimiento del contrato de gestión con Four Seasons (México) en cuanto a las pólizas de seguro que se requiere tener contratadas.

| Tipo | Aseguradora | Número de Póliza | Vencimiento |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Póliza de la propiedad: todo riesgo de incendio, terremoto e inundación. | ACE SEGUROS | 01-06-0006049 | 01-May-19 |
| Póliza de terrorismo. | Lloyd's | CMCTR1800643 | 01-May-19 |
| Póliza de protección bancaria. | AIG | 035-PBA-10000206-01 | 1-Nov-19 |
| Póliza mundial corporativa: póliza de crimen, póliza de responsabilidad premium, póliza extranjera WC premium y póliza EPL premium. | AON | Invoice: HOME OFFICE | 01-Nov-19 |
| Póliza de responsabilidad civil local. | ACE SEGUROS | 01-40-0050680 | 29-Oct-19 |

A continuación, se presenta una tabla en la que se listan todas las pólizas de seguro con las que cuentan los activos del Entorno Mayakoba:

**HOTEL BANYAN TREE MAYAKOBA**

| Tipo | Aseguradora | Vencimiento |
|---|---|---|
| Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios | Mapfre | 15/04/2020 |
| Terrorismo Daños Materiales | Mapfre | 15/04/2020 |
| Responsabilidad Civil | Póliza General para todo el complejo GMX Seguros | 15/04/2020 |
| Primera Capa de Exceso de Responsabilidad Civil (hasta 30 MM DLS) | Póliza General para todo el complejo HDI | 15/04/2020 |
| Segunda Capa de | Póliza General para | 15/04/2020 |

| | | |
|---|---|---|
| Exceso de Responsabilidad Civil (hasta 60 MM DLS) | todo el complejo CHUBB | |
| Equipo de Contratistas | Póliza General para todo el complejo. Banorte Seguros | 15/04/2020 |

**HOTEL ROSEWOOD MAYAKOBA**

| Tipo | Aseguradora | Vencimiento |
|---|---|---|
| Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios | Mapfre | 15/04/2020 |
| Terrorismo Daños Materiales | Mapfre | 15/04/2020 |
| Responsabilidad Civil | Póliza General para todo el complejo GMX Seguros | 15/04/2020 |
| Primera Capa de Exceso de Responsabilidad Civil (hasta 30 MM DLS) | Póliza General para todo el complejo HDI | 15/04/2020 |
| Segunda Capa de Exceso de Responsabilidad Civil (hasta 60 MM DLS) | Póliza General para todo el complejo CHUBB | 15/04/2020 |
| Equipo de Contratistas | Póliza General para todo el complejo. Banorte Seguros | 15/04/2020 |

**HOTEL ANDAZ MAYAKOBA**

| Tipo | Aseguradora | Vencimiento |
|---|---|---|
| Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & | Zurich | 31/10/2019 |

| | | |
|---|---|---|
| Pérdida de Beneficios | | |
| Terrorismo Daños Materiales | Zurich | 31/10/2019 |
| Responsabilidad Civil | AIG | 01/11/2019 |

**HOTEL FAIRMONT MAYAKOBA**

| Tipo | Aseguradora | Vencimiento |
|---|---|---|
| Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios | Chubb | 01/01/2020 |
| Terrorismo Daños Materiales | Chubb | 01/01/2020 |
| Responsabilidad Civil | Allianz | 01/01/2020 |

## 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 Emisora no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y no espera ser declarada ni ha sido declarado en concurso mercantil.

## Acciones representativas del capital social:

La Emisora se constituyó con un capital social de $50,000.00 representado por 50,000 acciones, Serie “A”. Con anterioridad a la celebración de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora de fecha 26 de octubre de 2015, el capital social de dicha Sociedad estaba integrado de la siguiente manera:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social ($) |
|---|---|---|
| **Serie A** | **50,000** | **$50,000.00** |
| **Serie B** | **367,833,109** | **$367,833,109.00** |
| **TOTAL** | **367,883,109** | **$367,883,109.00** |

En virtud de las resoluciones adoptadas en la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora de fecha 26 de octubre de 2015, el capital social de la Emisora tuvo los movimientos descritos en los numerales 1. a 3. siguientes:

1. Aumento en la parte fija del capital:

Se aumentó el capital social en su parte mínima fija sin derecho a retiro mediante la aplicación de la parte variable del capital social a la parte mínima fija sin derecho a retiro; es decir, se aumentó el capital social en su parte mínima fija en la cantidad de $367,833,109.00, reduciéndose el capital social variable en esa misma cantidad, de tal manera que el capital social suscrito y pagado quedó establecido en la cantidad de $367,883,109.00, correspondiendo en su totalidad a la parte mínima fija sin derecho a retiro, representado por un total de 367,883,109 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal de conformidad con la siguiente tabla:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social ($) |
|---|---|---|
| Serie A | 367,883,109 | $367,883,109.00 |
| Serie B | 0 | $0.00 |
| **TOTAL** | **367,883,109** | **$367,883,109.00** |

2. Split Inverso:

Posteriormente, se resolvió llevar a cabo una reclasificación de las acciones representativas del capital social de la Emisora, mediante la implementación de un “*split* inverso”, a efectos de canjear 1 acción contra la entrega y cancelación de cada 9 acciones, de las que se encontraban en circulación al momento del canje correspondiente.

Asimismo, se autorizó la emisión de un total 40’875,901 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal Serie “A”.

Como resultado de lo anterior, los accionistas recibieron en canje 1 acción contra la entrega y cancelación de cada 9 acciones de su propiedad, manteniéndose el importe del capital social en la cantidad de $367,833,109.00 y el capital social de la Emisora quedó distribuido de la siguiente manera:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social ($) |
|---|---|---|
| Serie A | 40,875,901 | $367,883,109.00 |
| Serie B | 0 | $0.00 |
| **TOTAL** | **40’875,901** | **$367,883,109.00** |

3. Segundo aumento en la parte fija del capital:

Asimismo, se resolvió aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de $791,400,000.00, mediante la emisión de hasta 52,224,427 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, para que el monto autorizado de la parte fija del capital social de la Sociedad quedara en la cantidad total de hasta $1,159,283,109.00, representado por un total de 93,100,328 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, en el entendido que las acciones materia del aumento permanecieron en la tesorería de la Sociedad hasta en tanto no fueron suscritas y pagadas quedando distribuidas de la siguiente manera:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social ($) |
|---|---|---|
| Serie A | 93’100,328 | $1,159,283,109.00 |
| Serie B | 0 | $0.00 |
| **TOTAL** | **93,’100,328** | **$1,159,283,109.00** |

| | | |
|---|---|---|
| Acciones Suscritas y Pagadas | 40’875,901 | 43.9% |
| Acciones parte de la OPI | 52’224,427 | 56.1% |
| Acciones en tesorería | 52’224,427 | 56.1% |

Una vez completada la Oferta Pública Inicial, cancelado las acciones no suscritas ni pagadas y una vez actualizada la inscripción de la Emisora en el Registro Nacional de Valores, el capital social suscrito y pagado de la Emisora estaba distribuido de la siguiente manera:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social ($) |
|---|---|---|
| Serie A | 70,644,878 | $635,803,902.00 |
| Serie B | 0 | $0.00 |
| **TOTAL** | **70,644,878** | **$635,803,902.00** |

Una vez completada la oferta subsecuente de acciones de la Emisora que se liquidó el 18 de julio de 2016, el capital social suscrito y pagado de la Emisora estaba distribuido de la siguiente manera:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social ($) |
|---|---|---|
| Serie A | 178,658,682 | $1,607,928,138.00 |
| Serie B | 0 | $0.00 |
| **TOTAL** | **178,658,682** | **$1,607,928,138.00** |

Con fecha 15 de noviembre de 2016, por medio de una asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas, RLH resolvió, entre otros, aumentar la parte variable del capital social en hasta la cantidad de $3,500’000,000.002. Con fechas 7 y 14 de diciembre de 2016 los accionistas de RLH llevaron a cabo las aportaciones de capital respectivas, por lo que el capital efectivamente suscrito y pagado ascendió a $2,009’374,308.00 equivalente a 223’263,812 acciones Serie “B”, más una prima por suscripción de acciones de $1,440’051,587.00, quedando pendientes de suscribir y pagar 3,273,405 acciones.

Una vez llevado a cabo el proceso de actualización en el Registro Nacional de Valores, el capital efectivamente suscrito y pagado posterior a la asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas del 15 de noviembre de 2016, estaba distribuido de la siguiente manera:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social ($) |
|---|---|---|
| Serie A | 178,658,682 | $1,607,928,138.00 |
| Serie B | 223,263,812 | $2,009,374,308.00 |
| **TOTAL** | 401,922,494 | $3,617,302,446.00 |

En virtud de las resoluciones adoptadas en la asamblea general extraordinaria y anual ordinaria de accionistas de la Emisora de fecha 21 de abril de 2017, el capital social de la Emisora tuvo los movimientos descritos en los numerales 1. y 2. siguientes:

1. Aumento en la parte fija del capital:

Se aumentó el capital social en su parte mínima fija sin derecho a retiro mediante la aplicación de la parte variable del capital social a la parte mínima fija sin derecho a retiro; es decir, se aumentó el capital social en su parte mínima fija en la cantidad de $2,009’374,308.00, reduciéndose el capital social variable en esa misma cantidad, de tal manera que el capital social suscrito y pagado quedó establecido en la cantidad de $3,617’302,446.00, correspondiendo en su totalidad a la parte mínima fija sin derecho a retiro, representado por un total de 401,922,494 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal de conformidad con la siguiente tabla:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social ($) |
|---|---|---|
| Serie A | 401,922,494 | $3,617’302,446.00 |
| Serie B | 0 | $0.00 |
| **TOTAL** | **401,922,494** | **$3,617’302,446.00** |

2. Segundo aumento en la parte fija del capital:

Asimismo, se resolvió aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de $1,800’900,000.00, mediante la emisión de hasta 200’100,000 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, para que el monto autorizado de la parte fija del capital social de la Sociedad quedara en la cantidad total de hasta $5,418’202,446.00, representado por un total de 602’022,494 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, en el entendido que las acciones materia del aumento permanecieron en la tesorería de la Sociedad hasta en tanto no fueron suscritas y pagadas, quedando distribuidas de la siguiente manera:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social ($) |
|---|---|---|
| Serie A | 602’022,494 | $5,418’202,446.00 |
| Serie B | 0 | $0.00 |

| | | |
|---|---|---|
| **TOTAL** | **602’022,494** | **$5,418’202,446.00** |

| | | |
|---|---|---|
| Acciones Suscritas y Pagadas | 552,812,494 | 91.83% |
| Acciones en tesorería | 49,210,000 | _8.17% |

Una vez completada la oferta subsecuente de acciones de la Emisora que se liquidó el 04 de mayo de 2017, el capital social suscrito y pagado de la Emisora estaba distribuido de la siguiente manera:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social ($) |
|---|---|---|
| Serie A | 552’812,494 | $4,975’312,446.00 |
| Serie B | 0 | $0.00 |
| **TOTAL** | **552’812,494** | **$4,975’312,446.00** |

Con fecha 02 de marzo de 2018, por medio de asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas, RLH resolvió, entre otros asuntos, aumentar la parte variable del capital social por una cantidad total de hasta $6,686’854,641.90, de la cual (i) $3,288,617,037.00 sería el monto en el que se aumentaría la parte fija del capital social de la Sociedad, representada por 365’401,893 acciones ordinarias, comunes, nominativas, con pleno derecho a voto, Serie “A”, sin expresión de valor nominal y (ii) la cantidad de $3,398’237,604.90 sería recibida y registrada por la Sociedad en concepto de prima por suscripción de acciones y se aplicaría a la partida de prima por suscripción de acciones.

Una vez completado el aumento de capital y transcurridos el Periodo Inicial y el Periodo Adicional, los accionistas de RLH llevaron a cabo las aportaciones de capital respectivas, por lo que el capital efectivamente suscrito y pagado en virtud del aumento fue de $2,987’973,720.00 equivalente a 331’997,080 acciones Serie “A”, quedando 33’404,813 acciones depositadas en la tesorería de RLH, pendientes de suscribir y pagar.

En virtud de lo anterior, el capital social suscrito y pagado de la Emisora estaba distribuido de la siguiente manera:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social ($) |
|---|---|---|
| Serie A | 884,809,574 | $7,963,286,166.00 |
| Serie B | 0 | $0.00 |
| **TOTAL** | **884,809,574** | **$7,963,286,166.00** |

Al 31 de diciembre de 2018, la Emisora tenía en circulación 884,809,574 acciones Serie “A”, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija de nuestro capital social, suscritas y pagadas y no hay acciones emitidas de otras series.

La Emisora no mantiene posiciones abiertas en instrumentos financieros derivados liquidables en especie cuyo subyacente sean acciones de la propia Emisora o certificados de participación ordinarios sobre dichas acciones.

## Dividendos:

El decreto y pago de dividendos se determina mediante el voto afirmativo de la mayoría de nuestros accionistas reunidos en Asamblea Ordinaria de Accionistas con base en la recomendación de nuestro Consejo de Administración. La recomendación de nuestro Consejo de Administración depende de diversos factores, como por ejemplo, nuestros resultados de operación, situación financiera, requisitos de efectivo, estimaciones futuras, la capacidad de nuestras subsidiarias de generar ganancias y liquidez para pagar dividendos, impuestos y los términos y condiciones de nuestra deuda (o de nuestras subsidiarias) futura, los cuales podrían limitar nuestra capacidad de pagar dividendos, según lo determine nuestro Consejo de Administración o nuestros accionistas.

De conformidad con la LGSM, la Emisora únicamente podrá repartir dividendos a sus accionistas con cargo a utilidades retenidas arrojadas por los estados financieros que hayan sido previamente aprobados por los accionistas, siempre y cuando las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores hayan sido restituidas o absorbidas mediante la aplicación de otras partidas del patrimonio de la Emisora. Asimismo, de las utilidades netas de la Emisora, deberá separarse anualmente el 5%, como mínimo, para formar un fondo de reserva, hasta que dicho fondo sea equivalente al 20% del capital social de la Emisora. El fondo de reserva deberá ser reconstituido de la misma manera cuando disminuya por cualquier motivo. Los fondos de reserva deben ser fondeados individualmente por cada empresa y no de manera consolidada. El nivel de las utilidades disponibles para repartir dividendos se calcula conforme a las NIIF. Es necesario que las subsidiarias de la Emisora apliquen las ganancias correspondientes a sus fondos de reserva legal antes de repartir dividendos.

En la Asamblea Ordinaria Anual de Accionistas se someten a la aprobación de nuestros accionistas, nuestros estados financieros anuales por el ejercicio anterior junto con los reportes preparados por el Consejo de Administración y el 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, y después del segundo aumento en la parte fija del capital continuarán teniendo, influencia significativa respecto de las políticas de repartición de dividendos y otros temas relacionados con la distribución de dividendos.

A la fecha, nuestros accionistas tienen adoptada una política de reparto de dividendos específica, misma que fue aprobada mediante asamblea general de accionistas celebrada el 23 de septiembre de 2016. De conformidad con la citada política y la legislación aplicable, no se podrán decretar distribuciones de utilidades sin que previamente la Asamblea General de Accionistas apruebe los estados financieros que las arrojen y después de deducidas las cantidades que corresponden a (i) el impuesto sobre la renta, (ii) la participación de los trabajadores en las utilidades, (iii) la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores y (iv) un 5% para formar la reserva legal hasta que ésta ascienda al 20% de nuestro capital social.

Asimismo, respecto de las utilidades decretadas:

1. Se separará la cantidad que acuerde la Asamblea General de Accionistas para la formación de uno o varios fondos de previsión, reinversión, amortización o de reservas, incluyendo las cantidades que sean aplicadas a la creación o incremento del monto para adquisición de acciones propias a que se refiere el Artículo 56 de la LMV.

2. El resto se aplicará en la forma que resuelva la Asamblea Ordinaria de Accionistas, con base en la recomendación del Consejo de Administración. En todo caso, en la sesión que celebre el Consejo de Administración al respecto, decretará y pagará dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Sociedad y subsidiarias, así como distribuirá la mayor parte del flujo de caja libre consolidado generado por la Sociedad y sus subsidiarias a través de cualquier mecanismo posible conforme a la legislación aplicable, tales como distribución de reservas, en su caso, y recompra de acciones.

Los pagos de dividendos serán llevados a cabo en los días hábiles y lugares que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas o bien el Consejo de Administración si dicho órgano fue facultado para ello por la Asamblea de Accionistas. El pago de dividendos será notificado mediante avisos publicados en un diario de amplia circulación en nuestro domicilio social.

Todos aquellos dividendos que no sean cobrados dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos en favor de nosotros.

Se espera poder realizar distribuciones anuales a los accionistas de la Emisora cuando el flujo de caja libre neto lo permita y cada vez que se enajenen activos de su portafolio. En todo caso, en las sesiones que celebre el Consejo de Administración, se espera que se puedan decretar y pagar dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Emisora y subsidiarias, así como distribuir la mayor parte del flujo

de caja libre consolidado generado por la Emisora y sus subsidiarias a través de cualquier mecanismo posible conforme a la legislación aplicable, tales como distribución de reservas, en su caso, y recompra de acciones.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la Emisora no realizó distribuciones de dividendos a sus accionistas por así convenir a los intereses de estos últimos.

No podemos asegurar que pagaremos dividendos en un futuro o, en su caso, el monto de dichos dividendos. Ver la sección “Factores de riesgo” (*No podemos asegurar que seremos capaces de, o elegiremos, hacer distribuciones de dividendos a los accionistas. Tampoco podemos asegurar que no existan posibles pérdidas de inversiones realizadas o que continuaremos con inversiones futuras.)*

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

# [424000-N] Información financiera

| Concepto | Periodo Anual Actual 2018-01-01 - 2018-12-31 | Periodo Anual Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31 | Periodo Anual Previo Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| Ingresos | 3,797,883,000 | 2,308,607,000 | 470,777,000 |
| Utilidad (pérdida) bruta | 3,797,883,000 | 2,308,607,000 | 470,777,000 |
| Utilidad (pérdida) de operación | (569,721,000) | 510,626,000 | 63,643,000 |
| Utilidad (pérdida) neta | (774,796,000) | 59,135,000 | (25,278,000) |
| Utilidad (pérdida) por acción básica | 0.9 | 0.12 | 0.16 |
| Adquisición de propiedades y equipo | 1,016,110,000 | 346,675,000 | 140,598,000 |
| Depreciación y amortización operativa | 407,092,000 | 312,001,000 | 40,791,000 |
| Total de activos | 25,492,561,000 | 17,243,282,000 | 7,546,930,000 |
| Total de pasivos de largo plazo | 6,639,310,000 | 3,988,294,000 | 235,886,000 |
| Rotación de cuentas por cobrar | 0 | 3 | 3 |
| Rotación de cuentas por pagar | 0 | 0 | 0 |
| Rotación de inventarios | 0 | 0 | 0 |
| Total de Capital contable | 14,588,895,000 | 9,184,074,000 | 5,663,420,000 |
| Dividendos en efectivo decretados por acción | 0 | 0 | 0 |

## Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

**Factores que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados**

A continuación, se describen aquellas transacciones o eventos que distorsionan significativamente la comparabilidad en los resultados de operación del ejercicio 2018 comparado con el ejercicio 2017.

El 19 de enero de 2018, la Emisora celebró un contrato de compraventa con OHL para adquirir, directa o indirectamente: i) la totalidad de las acciones y participaciones de OHL en las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba que no fueron adquiridos por la Emisora en la adquisición inicial del 24 de abril de 2017, y ii) otros activos relacionados con el complejo y los hoteles objeto de la adquisición inicial, que incluyen: a) Pueblito, un centro de actividades comunes del Entorno Mayakoba y b) la Marina Mayakoba (conjuntamente el componente minoritario y activos relacionados). El contrato estaba sujeto a condicio-nes suspensivas, las cuales fueron cumplidas el 24 de abril de 2018.

En la misma fecha, la Emisora, OHL y Cartera Industrial Mexicana, S. L. (CIM) celebraron un contrato de promesa de compraventa de un terreno de aproximadamente 27 has. con frente de playa (el Terreno Mayakoba), sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas.

El 6 de abril de 2018, la Emisora celebró un contrato de compraventa con OHL para adquirir ciertas resi-dencias y terrenos a través de: i) 50% de las acciones de FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (FHP), ii) los inmuebles denominados Lote 4, Lote 13 y Unidad MK Blue y iii) los derechos de crédito de FHP, del L6 y del Capex de L6.

Al cumplirse las condiciones suspensivas el 24 de abril de 2018, la Emisora y OHL formalizaron los pre-cios y realizaron algunas modificaciones a los contratos de compraventa descritos anteriormente, por lo que en esta fecha quedó sin efectos la opción de compra de la participación no controladora de OHL, en consecuencia, se canceló el pasivo correspondiente que se tenía registrado al 31 de diciembre de 2017 por $1,048,153 contra la participación no controladora.

Derivado del contrato celebrado al 19 de enero de 2018, se definieron las siguientes transacciones, las cua-les para efectos contables se consideraron como una serie de transacciones vinculadas entre sí, y con base en la sustancia del acuerdo calificó como una compra de participación minoritaria y de activos. Cada transacción se reconoció a su costo con base en sus valores razonables relativos. El total de la contrapres-tación pagada fue de $1,217,210:

- Adquisición de las acciones del componente minoritario por la cantidad de $736,012 (Dls.39,019) según contrato y con un valor razonable relativo de $825,774 y, en caso de cumplirse ciertos supues-tos en relación con el flujo de efectivo que genere el campo de golf, la Emisora y OHL acordaron un monto adicional de Dls.10,058, el cual será pagado con los recursos que genere el campo de golf en un plazo de cinco años. A la fecha, el campo de golf no ha generado recursos necesarios para el pago del monto adicional, por lo que no se tiene un pasivo registrado.

Derivado de la compra del componente minoritario, se canceló la participación no controladora de OHL por $1,056,138 contra el importe efectivamente pagado, obteniendo una utilidad de $230,364 que fue aplicada al déficit, por tratarse de una transacción entre accionistas.

Como resultado de esta transacción la Emisora tiene una participación del: a) 100% en el hotel Rosewood Mayakoba y en el Campo de Golf El Camaleón; b) 89.84% del hotel Fairmont Mayakoba; c) 94.40% del hotel Banyan Tree Mayakoba, y d) 60% del hotel Andaz Mayakoba.

- Adquisición del 50% de las acciones de FHP (negocio conjunto) por un importe de $2,929 (Dls.155) según contrato y con un valor razonable relativo de $3,674.

- Compra de El Pueblito por una cantidad de $37,726 (Dls.2,000) según contrato y con un valor razo-nable relativo de $17,447, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.

- Compra de La Marina Mayakoba por un importe de $11,077 (Dls.587) según contrato y con un valor razonable relativo de $8,214, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmue-bles, mobiliario y equipo.

- Adquisición de los inmuebles denominados Lote 4 y Lote 13 por $186,946 (Dls.9,911) según contrato y con un valor razonable relativo de $119,581, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.

- Cesión de los derechos de cobro de FHP por $242,520 (Dls.12,857) en favor de RLH, importe que representa su valor razonable.

Para efectos de presentación de estas transacciones en el estado consolidado de flujos de efectivo se consi-de-ran los importes asignados a través de la mecánica de sus valores razonables relativos.

Con fecha 20 de diciembre de 2018 se llevó a cabo la celebración del Contrato de compraventa entre la Emisora y OHL para la adquisición del 100% de las partes sociales de L6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V. (L6), la cual tiene como principal activo un terreno de 44.3 hectáreas que se encuentra ubicado den-tro del Entorno Mayakoba en donde se lleva a cabo el desarrollo y construcción de residencias con la marca hotelera Rosewood.

Como consecuencia de esta operación, en esta misma fecha la Emisora celebró un contrato de cesión de derechos de cobro a favor de la Emisora (cuenta por cobrar) con OHL y Huaribe Servicios, S.A. de C.V., derivado de préstamos otorgados a L6 por dichas compañías y los cuales están pendientes de pago por un importe de Dls.10,706 equivalentes a $215,492. La Emisora considera que el pago de las acciones de L6 y la cesión de derechos de cobro son transacciones vinculadas entre sí y, por lo tanto, una negociación única, consecuentemente, ambos importes representan la contraprestación transferida. El precio pactado de la contraprestación, incluyendo la cesión de derechos de cobro, ascendió a Dls.10,866, equivalente a $218,288.

Como parte de la estrategia de negocios de la Emisora y con la finalidad de diversificar su portafolio hote-lero, el 23 de noviembre de 2018 se firmó el Contrato de compraventa entre D Hopitality, B. V. y Winfeel Invest, S. L. U. (subsidiaria de RLH), estableciendo los términos y condiciones para la compra del 100% de las acciones del Hotel Villa Magna, ubicado en Madrid, España. El contrato de compraventa establecía la necesidad de obtener las dispensas necesarias por parte de los acreedores bancarios relativas a la cláu-sula de control y liquidación anticipada del préstamo, obteniendo dicha dispensa el 13 de diciembre de 2018.

El precio pactado, neto de los préstamos bancarios del Hotel Villa Magna ascendió a €134,026, equiva-lente a $3,090,191. El cierre de la operación fue el 13 de diciembre de 2018.

Si la adquisición de negocios del Hotel Villa Magna hubiera ocurrido el 1 de enero de 2018 los ingresos y la pérdida proforma consolidada del año terminado el 31 de diciembre de 2018 habrían sido de $4,483,057 y $726,146, respectivamente.

Desarrollo Mandarina

Con la finalidad de aprovechar el valor que potencialmente generará la apertura de los hoteles One & Only Mandarina y Rosewood Mandarina en el Desarrollo Mandarina, con fecha 23 de febrero de 2018, la Emisora celebró varios contratos de compraventa con Nayarasa, S. de R.L de C.V. (Nayarasa), una subsi-diaria de Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (Actur), para adquirir diversos terrenos (Terreno Mandarina) a un precio de

$982,722. La adquisición del Terreno Mandarina fue pagada mediante la capi-talización de la cuenta por cobrar generada por la operación a favor de Actur por $934,661, neto de un adeudo por la adquisición de dichos terrenos por $48,061. Véase Notas 18 y 20.

Durante el último trimestre 2018, la Emisora celebró varios contratos de compraventa con Nayarasa para adquirir diversos terrenos (Terreno Villas Mandarina), como complemento a la compra descrita en el párrafo anterior, por un importe de $221,054, así como las inversiones realizadas por Nayarasa en el Desarrollo Mandarina por $55,670.

Nuevo plan de compensación

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de la Emisora, (ii) reducir las necesidades de caja de la Emisora, y (iii) adaptar la ges-tión de la Emisora a los mejores estándares de la industria, el 2 de marzo de 2018 se aprobó un nuevo plan de compensación. Las principales características del nuevo plan de compensación se describen en la Nota 19 de los estados financieros consolidados. El importe total del nuevo plan de compensación ascendió a $1,718,176, de los cuales $1,122,975 se aplicaron a los resultados al 31 de diciembre de 2018 y $1,317,056 al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

La Emisora adquirió el 24 de abril de 2017 el 51% de participación accionaria de los hoteles Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba, así como del campo de golf El Camaleón mediante la celebración de un contrato de compraventa. Adicionalmente, el 19 de mayo de 2017, RLH adquirió una participación adicional de un 29% (llegan-do a tener un total del 80%) en los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba. Derivado de lo anterior, el estado consolidado de resultados integrales de RLH por el del periodo comprendido entre el 1 enero y el 31 de diciembre de 2017, considera únicamente los resultados consolidados aportados por el Entorno Mayakoba desde el 1 de mayo de 2017, fecha que se fijó como base para consolidar esta transacción. De acuerdo con la normatividad contable, los resultados acumulados hasta la adquisición de los activos se registraron contra el precio de adquisición.

Con fecha 30 de octubre de 2017, la Entidad, HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC como Fiduciario del Fideicomiso F/302791, Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V. y Área OP Vertex, S. de R. L. de C. V., celebraron un contrato de compraventa de acciones mediante el cual la Emisora adquiere el 100% de las acciones preferentes de Vertex en Inalmex. El monto de la contrapres-tación ascendió a DLS $20.9 millones equivalentes a $405.6 millones generándose una pérdida en la compra de las acciones de $233.6 millones que se aplicó a los resultados del ejercicio.

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

**RESUMEN DE INFORMACION DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 Y 2016**

| | 31 de diciembre de | | |
|---|---|---|---|
| | 2018 | 2017 | 2016 |
| | (en miles de Ps.) | | |
| **Activos** | | | |
| **Activo circulante** | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | $ 3,303,791 | $ 3,629,899 | $ 4,913,086 |
| Clientes y documentos por cobrar | 857,310 | 581,897 | 73,485 |
| Partes relacionadas | 34,317 | 60,437 | 40,729 |
| Inventarios | 73,182 | 52,317 | 3,201 |
| Inventarios inmobiliarios | 1,170,237 | - | - |
| Pagos anticipados | 167,122 | 63,724 | 41,921 |
| **Total activos circulantes** | 5,605,949 | 4,368,373 | 5,072,422 |
| **Activo no circulante** | | | |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 16,754,877 | 11,950,017 | 2,379,722 |
| Inventarios inmobiliarios | 789,059 | - | - |
| Activos intangibles | 900,510 | 592,413 | 45,312 |
| Credito mercantil | 1,050,431 | 154,576 | 42,894 |
| Partes relacionadas | 253,065 | - | - |
| Impuestos diferidos | 212,709 | 144,749 | 6,490 |
| Instrumentos financieros derivados | 45,962 | 33,155 | - |
| **Total activos no circulantes** | 19,886,612 | 12,874,909 | 2,474,508 |
| **Total activo** | $ 25,492,561 | $ 17,243,282 | $ 7,546,930 |
| **Pasivo y capital contable** | | | |
| **Pasivo a corto plazo** | | | |
| Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo | $ 359,092 | $ 350,049 | $ 1,279,527 |
| Proveedores | 264,589 | 177,694 | 9,100 |
| Anticipos de clientes | 950,909 | 594,585 | 6,830 |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 691,013 | 575,709 | 101,896 |
| Partes relacionadas | 221,054 | 185,362 | - |
| Impuesto sobre la renta por pagar | 59,701 | 19,677 | 25,899 |
| Pasivo por acciones preferentes redimibles | - | - | 225,284 |
| **Total pasivo circulante** | 2,544,228 | 1,902,075 | 1,647,625 |
| **Pasivo a largo plazo** | | | |
| Préstamos bancarios a largo plazo | 6,804,276 | 3,973,547 | - |
| Pasivo por opción de compra de participación no controladora | - | 1,049,153 | - |
| Impuestos diferidos | 1,706,109 | 1,106,905 | 233,114 |
| Instrumentos financieros derivados | 24,741 | 22,901 | - |
| Beneficio a los empleados | 24,313 | 5,627 | 2,772 |
| **Total pasivo a largo plazo** | 8,359,439 | 6,157,133 | 235,886 |

**RESUMEN DE INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 Y 2016**

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| | | (en miles de Ps.) | |
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias | $2,073,801 | $1,196,709 | $290,796 |
| Ingresos por alimentos y bebidas | 1,149,062 | 692,134 | 149,613 |
| Ingresos por servicios de campo de golf | 246,974 | 196,049 | - |
| Ingresos por servicios de spa y gimnasio | 111,902 | 65,715 | 3,947 |
| Otros ingresos hoteleros | 217,244 | 178,001 | 27,431 |
| | 3,797,893 | 2,308,607 | 470,777 |
| Costos y gastos de habitaciones y residencias | (542,308) | (318,746) | (45,492) |
| Costos y gastos de alimentos y bebidas | (639,667) | (411,408) | (97,872) |
| Costos y gastos por servicios de campo de Golf | (217,743) | (198,585) | - |
| Costos y gastos de por servicios de spa y gimnasio | (44,797) | (28,190) | (2,647) |
| Otros costos hoteleros | (76,924) | (96,151) | (6,499) |
| Gastos administrativos y operativos recurrentes | (377,142) | (240,775) | (46,954) |
| Depreciación y amortización | (407,092) | (312,001) | (40,791) |
| Gastos Informaticos y de telecomunicaciones | (43,837) | (31,468) | (13,092) |
| Gastos de Ventas y mercadotécnia | (290,663) | (194,247) | (42,006) |
| Gastos de mantenimiento | (153,303) | (97,695) | (14,494) |
| Electricidad, gas y agua | (164,705) | (102,352) | (11,345) |
| Honorarios de operación | (196,053) | (106,291) | (24,620) |
| Seguros | (95,734) | (49,471) | (5,370) |
| Predial | (32,938) | (22,343) | (6,303) |
| Gastos corporativos | (1,447,030) | (190,342) | (81,560) |
| | (4,719,936) | (2,350,035) | (409,035) |
| Otros ingresos - Neto | 352,232 | 552,054 | 1,901 |
| **(Pérdida) utilidad de operación** | (569,721) | 510,626 | 63,643 |
| Costos de financiamiento: | | | |
| Intereses y costos financieros | (311,866) | (231,878) | (69,859) |
| Costo financiero de las acciones preferentes | - | (19,898) | (35,148) |
| Pérdida cambiaria | (950,755) | (906,847) | (438,352) |
| Costo financiero | (1,262,621) | (1,158,613) | (543,359) |
| Intereses ganados | 139,960 | 39,114 | 9,063 |
| Utilidad cambiaria | 1,085,574 | 601,767 | 464,247 |
| | (37,087) | (517,732) | (70,049) |
| Perdida antes de impuestos a la utilidad | (606,808) | (7,105) | (6,406) |
| Provisión impuestos a la utilidad | (167,988) | 66,241 | (18,873) |
| **(Pérdida) utilidad neta del año** | (774,796) | 59,136 | (25,279) |
| Otros resultados integrales que se reclasifican a resultados: | | | |

**OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA CON INFORMACION AJUSTADA NO AUDITADA**

| | Doce meses al 31 de diciembre de | | |
|---|---|---|---|
| | 2018 | 2017 | 2016 |
| | (en miles de Ps.) | | |
| UAFIDA Recurrente [1] | 735,276 | 327,685 | 132,560 |
| Deuda Neta ajustada [2] /UAFIDA Recurrente [1] | 5.0 | 2.1 | (27.4) |
| UAFIDA Recurrente [1] /Gastos de intereses | 2.4 | 1.4 | 1.9 |

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

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

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

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

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

**CONCILIACION DE LA UAFIDA RECURRENTE NO AUDITADA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017, Y 2016**

| | Doce meses al 31 de diciembre de | | |
|---|---|---|---|
| | 2018 | 2017 | 2016 |
| | (en miles de Ps.) | | |
| Utilidad de operación | $ (569,721) | $ 510,626 | $ 63,643 |
| Depreciación y amortización | 407,092 | 312,001 | 40,791 |
| Gastos corporativos no recurrentes y otros ingresos-neto | 897,906 | (494,942) | 28,126 |
| **UAFIDA Recurrente** | $ 735,276 | $ 327,685 | $ 132,560 |

**DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 Y 2016**

| | Al 31 de diciembre de | | |
|---|---|---|---|
| | 2018 | 2017 | 2016 |
| | (en miles de Ps.) | | |
| Porcion a corto plazo de los préstamos a largo plazo | $ 358,082 | $ 350,049 | $ 1,279,527 |
| Prestamos bancarios a largo plazo | 6,604,276 | 3,973,547 | - |
| Deuda Total | 6,962,358 | 4,323,596 | 1,279,527 |
| Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo | (3,303,781) | (3,629,998) | (4,913,086) |
| **Deuda Neta** | $ 3,658,577 | $ 693,598 | $ - |

## Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

La línea de negocio de la Emisora ha sido la prestación de servicios hoteleros, venta de residencias y los servicios auxiliares al mismo. Asimismo, el área geográfica de ingresos para la Emisora por los ejercicios de 2015 y 2016 fue únicamente la Ciudad de México por la operación del Hotel Four Seasons, mientras que en el ejercicio concluido en 2017 el área geográfica de ingresos para la Emisora incluyó a la Ciudad de México (Hotel Four Seasons) y a la Riviera Maya (Hoteles Mayakoba), para el 2018 el ejercicio concluido en 2018 el área geográfica de ingresos para la Emisora incluyó a la Ciudad de México (Hotel Four Seasons), la Riviera Maya (Hoteles Mayakoba), y Madrid, España (Hotel Villa Magna), sin embargo la emisora no hace distinción en su información financiera por áera geofráfica ni línea de negocio por lo que no se incluyen esos montos. Como se mencionan anteriormente, la emisora adquirió el 13 de diciembre de 2018 el Hotel Villa Magna, dicho esto el ejercicio concluido en 2018 solo incluye 18 días a partir de la compra del Hotel Villa Magna La Emisora no realiza ventas de exportación.

## Informe de créditos relevantes:

La sociedad tienes los siguientes créditos relevantes:

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

Con fecha 25 de junio de 2018, la Emisora, a través de Inalmex, celebró con Caixa e Inbursa un con-trato de cesión de derechos de crédito, mediante el cual Inbursa cede a Caixa los derechos de cobro sobre el crédito sindicado, por lo que a partir de esa fecha Inalmex adeuda a Caixa la totalidad del crédito. El plazo de vencimiento fue ampliado al 24 de noviembre de 2025 y la tasa de interés se modifica quedando en tasa Libor más 2.5 puntos, pagadero de forma trimestral en conjunto con el principal. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del préstamo es de Dls.62,205.

El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2018 asciende a $1,397,840. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 6.07% anual.

b. El 21 de septiembre de 2016 Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. (OHCM) contrató un préstamo con Caixabank, S. A. por Dls.70,000, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Fairmont Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con venci-miento el 20 de marzo de 2022. La tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 2.5 puntos.

Con fecha 22 de noviembre de 2018, OHCM celebró con Caixa un convenio modificatorio, mediante el cual se amplía la fecha de vencimiento del contrato al 20 de marzo de 2025 y se agrega un Tramo “D” de préstamo por Dls.9,188. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del préstamo es de Dls.68,626.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2018 asciende a $1,506,352. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razo-nable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 5.60% anual.

c. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (ISMY) por BBVA Bancomer, S. A. con garan-tía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento en marzo de 2025. El préstamo devenga intereses a la tasa Libor más un margen que incluye corretaje, gastos y comisiones. El 28 de noviembre de 2018 el préstamo fue pagado en su totalidad.

En esa misma fecha, ISMY firmó con BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S. A. un contrato de apertura de crédito simple por un importe de hasta Dls.55,000, con vencimiento al 29 de noviembre de 2028 a una tasa de interés pactada de Libor a tres meses más 2.4 puntos. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del préstamo es de Dls.55,000.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2018 asciende a $1,279,998. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razo-nable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 5.51% anual.

d. Contrato de crédito sindicado mercantil otorgado a Mayakoba Thai, S. A. de C. V. por Banco Sabadell, S. A. por Dls.105,800, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Banyan Tree Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 26 de julio de 2019. La tasa de interés se calcula por la adición de la tasa Libor al margen. Este contrato fue liquidado anticipadamente sin penalización alguna el 4 de mayo de 2018.

e. Con fecha 9 de mayo de 2018 Mayakoba Thai, S. A. de C. V. celebró con Caixabank, S. A. un contrato de crédito simple sindicado por Dls.50,000 dividido en dos formas: Tramo “A” de Dls.21,000 y un Tramo “B” de Dls.29,000, sujetos a una tasa de interés Libor a 90 días más 240 puntos básicos para el Tramo “A” y 250 puntos para el Tramo “B”, el vencimiento de ambos tramos es el 30 de mayo de 2030. Al 31 de diciembre de 2018, solo se ha recibido el depósito correspondiente al Tramo “A” por Dls. 21,000, el cual fue depositado el 29 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del préstamo es de Dls.20,265.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2018 asciende a $455,128. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 5.89% anual.

f. Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V. por Dls.55,000, a una tasa de interés Libor a tres meses más 4.5 puntos, con vencimiento en 2032. Al 31 de diciembre de 2018 el saldo del prés-tamo es de Dls.53,925.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2018 asciende a $1,401,678. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razo-nable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 7.24% anual.

g. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. (Majahua Resorts) celebró un con-trato de crédito con Bancomext, S.N.C., mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls.15,000 o su equivalente en pesos mexicanos por $286,803, considerando un tipo de cambio de $19.1202 pesos por dólar. La tasa de interés acordada es TIIE a 91 días más 225 puntos base, pagaderos trimestralmente. La línea de crédito es para reembolsar hasta el 90% del IVA que se pague durante el periodo de construcción del Hotel One & Only Mandarina. La primera disposi-ción de este crédito se llevó a cabo el 26 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del préstamo es de $80,976.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2018 asciende a $67,870. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 14.32% anual.

h. Contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Villa Magna de fecha 1 de marzo de 2018, firmado entre Hotel Villa Magna, S. L., Caixabank, S. A. y Banco Santander, S. A., por un importe de €85,000, a una tasa de interés anual de EURIBOR más 215 puntos base, paga-dero en 29 pagos semestrales consecutivos, con vencimiento al 1 de marzo de 2033.

i. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts celebró un contrato de crédito simple con Bancomext, S.N.C., mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls.50,000 a una tasa de interés anual Libor a 3 meses más 375 puntos base, pagadero de forma trimestral. El plazo de la línea de crédito es de 15 años contados a partir de la fecha en la que se realice la primera disposición del crédito. El monto del crédito se destinará a financiar los costos de construcción y equipamiento del Hotel One & Only Mandarina. Al 31 de diciembre de 2018, Majahua Resorts no ha dispuesto este crédito.

Al 31 de diciembre de 2018, la Emisora ha cumplido con todas las obligaciones de hacer y de no
hacer derivadas de los préstamos bancarios.

Actualmente la Emisora se encuentra al corriente en el pago del capital e intereses de los créditos previamente citados.

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los contratos mencionados anteriormente pueden resumirse, de manera enunciativa, en los siguientes puntos:

- Amortizar los saldos dispuestos e insolutos
- Las sociedades operativas y de servicios deberán proporcionar a las entidades acreditantes toda la información técnica, económica y financiera que les sea solicitada en relación con el crédito y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme al mismo.
- Las sociedades operativas y de servicios se obligan a cumplir con diversos ratios financieros.
- Una vez dispuesto el crédito, inscribir las garantías.
- Mantener la prelación del crédito.
- Mantener designado a un auditor durante toda la duración del crédito.
- Preparar y entregar estados financieros.

- Cumplir con restricciones de distribuciones.
- Obtener y mantener permisos y licencias para la operación de los diversos hoteles.
- Mantener seguros.
- Cumplir con la legislación aplicable.
- Suscribir los contratos de cobertura que correspondan.
- Modificar cualquier crédito inter-compañías en caso de que el mismo no esté subordinado al crédito principal, para que lo esté.
- No otorgar garantías adicionales.
- No incurrir en endeudamiento adicional.
- No modificar sus estatutos sociales.
- No constituir filiales ni suscribir acuerdos de asociación, joint ventures, o similares,
- No fusionarse, escindirse, transformarse o constituir filiales ni reducir su capital social o restituir primas de emisión.
- No realizar giros distintos al de sus negocios.
- No modificar los Contratos de Operación de los hoteles.
- No realizar adquisiciones ni inversiones distintas a aquellas propias a su negocio.
- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir, cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar de sus activos.
- Efectuar obras y actuaciones de mantenimiento y reparación de sus activos.
- Presentar cada año el presupuesto anual de explotación de activo.

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

*Los inversionistas deberán leer los siguientes comentarios y análisis junto con el "Resumen de información financiera", la "Información financiera seleccionada" los Estados Financieros Consolidados Auditados, los cuales han sido incluidos en este Reporte Anual. 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).*

Las cifras de los Estados Financieros Consolidados Auditados incluidas en este Reporte Anual están expresados en miles de Pesos, excepto cuando se mencione lo contrario. Cierta información financiera incluida en el presente Reporte Anual se expresa en Dólares únicamente para beneficio del lector.

No tenemos identificadas tendencias, compromisos o acontecimientos, salvo aquellos descritos en el presente Reporte Anual, en los Estados Financieros Consolidados Auditados, que puedan o vayan a afectar significativamente la liquidez de la Emisora, sus resultados de operación o su situación financiera.

Los principales factores que impactan nuestros resultados y operaciones son:

- *Demanda.* La demanda por servicios de hotelería del segmento alto por lo general fluctúa con base en la actividad de la economía de México y de Estados Unidos. El nivel de demanda por servicios de hotelería podría ser negativamente impactado por temas de crisis económica, financiera, sanitaria y temas de seguridad.

- *Oferta.* La oferta de servicios de hotelería depende mayoritariamente de la penetración de hoteles para viajeros de placer y negocio y del desarrollo de nuevos hoteles. El desarrollo de nuevos hoteles es impulsado principalmente por la voluntad de los grupos hoteleros de expandirse en una región determinada. Existen algunas barreras de entrada a la industria hotelera tales como la escasez de terrenos en buenas ubicaciones en las ciudades principales del país, la disponibilidad de financiamiento y el desempeño de los hoteles existentes.

- *Ingresos por servicios.* Los ingresos se componen de la siguiente manera:

o *Ingresos por renta de habitaciones.* La tasa de ocupación y la ADR, factores que son determinantes de los ingresos por habitación. Los ingresos por habitación representan la mayor parte de nuestros ingresos totales en activos hoteleros.

o *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.

o *Otros ingresos hoteleros.* La ocupación y la naturaleza de la propiedad son los principales determinantes de otros ingresos. Dichos ingresos incluyen servicios de teléfono, servicios de spa, estacionamiento, renta de salones, renta de espacios comerciales y otros servicios prestados al huésped.

- *Costos y gastos.* Los costos y gastos se componen de la siguiente manera:

o *Costos y gastos de habitaciones.* Estos costos incluyen los salarios e impuestos sobre la nómina de los empleados de limpieza, comisiones de agencias de viaje, sistemas de reservación, suministros de habitaciones, lavado de blancos y costos de la recepción. Existen algunas líneas de costos que se comportan estáticamente en relación con la ocupación hotelera y que sólo aumentan en relación con la inflación. Por otro lado, existen algunas líneas de costos que sí varían en relación con la ocupación y que adicionalmente crecen en relación con la inflación.

o *Costos y gastos departamentales de alimentos y bebidas.* Estos costos incluyen principalmente el suministro de alimentos, bebidas y los costos laborales asociados a los mismos. La ocupación y el tipo de huéspedes que se hospeda en el Hotel Four Seasons (por ejemplo, los eventos con servicio de comida generalmente son más rentables que el restaurante, el bar u otras instalaciones para alimentos y bebidas) son los principales determinantes del costo de alimentos y bebidas.

o *Gastos de ventas, generales y administrativos.* Estos gastos incluyen los costos y gastos relacionados con los otros ingresos hoteleros, principalmente los sueldos e impuestos de los empleados del spa, atención telefónica, telecomunicaciones, lavandería, estacionamiento, entre otros. Adicionalmente, en esta categoría se incluyen los gastos indirectos del Hotel Four Seasons los cuales son principalmente gastos de administración (asesorías y gastos de auditoría), mantenimiento y costos energéticos, gastos de ventas no incluidos en “Costos y gastos departamentales de habitaciones” y publicidad, así como los honorarios de operación del operador del Hotel.

o *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.

o *Gastos inmobiliarios.* Los gastos inmobiliarios incluyen principalmente el pago de seguros e impuesto predial de los inmuebles.

o *Gastos corporativos.* Los gastos corporativos incluyen todos los costos y gastos de la tenedora de los activos, es decir, RLH Properties como grupo. Incluye las compensaciones y otros gastos de administración de la Emisora.

- *Gastos de depreciación y amortización.* Los gastos de depreciación y amortización incluyen la depreciación de los activos fijos y la amortización de los activos intangibles.

- *Otras.* A continuación, se presentan el resto de los componentes de nuestros resultados de operaciones:

- *Contribución hotelera.* La contribución hotelera se obtiene de la diferencia de ingresos y costos y gastos totales relacionados con la operación hotelera, es decir, excluyen los gastos inmobiliarios, gastos corporativos, gastos de depreciación y amortización y gastos e ingresos no recurrentes. Esta contribución demuestra el margen que se obtiene en los distintos tipos de ingresos relacionados con la operación hotelera.

- *Utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente.* Considera la utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente, es decir, sin gastos o ingresos no recurrentes.

- *Gastos no recurrentes e ingresos no operativos (“otros ingresos”).* Estas líneas de gastos extraordinarios e ingresos no operativos representan operaciones no recurrentes de la Emisora.

- *Ingresos financieros, costos financieros y pérdida/utilidad cambiaria.* En estos ingresos y costos se incluyen intereses ganados y pagados, la utilidad o pérdida cambiaria y todos los demás costos e ingresos financieros que pueda tener el Hotel Four Seasons, dependiendo de su estructura de capital.

- *Impuestos a la utilidad.* Se compone por el impuesto corriente y diferido que en su conjunto representa el gasto o beneficio por impuestos a la utilidad.

-

- *Sucesos económicos y políticos en México.* Al día de hoy todas nuestras operaciones están ubicados en México. En virtud de lo anterior, nuestros resultados operativos reflejan, de manera general, las condiciones económicas de México, mismas que se encuentran sujetas a cambios regulatorios, inestabilidad política, variaciones de divisas, incrementos inflacionarios y otros factores económicos inciertos. En caso de que disminuya el crecimiento del PIB en México o en caso de una desaceleración económica a nivel regional o mundial, nuestros ingresos podrían verse afectados de manera negativa.

## Resultados de la operación:

La siguiente discusión compara los resultados de operación por años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 con base en los Estados Financieros Consolidados Auditados que se incluyen en este Reporte Anual. A continuación, se presenta el resumen de información del estado consolidado de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Estado de Resultados Analítico**

Cifras en millones de pesos, excepto cuando se mencione lo contrario.

| Metricas Operativas[1] | 2018[3] | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| Ocupación (%) | 59.7% | 56.6% | 54.7% |
| ADR (EUA$) | $432.4 | $421.2 | $339.7 |
| RevPAR (EUA$) | $258.1 | $238.4 | $185.8 |

| Metricas Financieras[2] | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | |
| Renta de habitaciones | $2,073.8 | $1,186.7 | $290.8 |
| Alimentos y bebidas | $1,148.0 | $682.1 | $148.6 |
| Otros | $575.9 | $439.8 | $31.4 |
| **Ingresos Totales** | **$3,797.7** | **$2,308.6** | **$470.8** |
| *% de crecimiento* | *64.5%* | *390.4%* | *23.0%* |
| **Costos y Gastos** | | | |
| Renta de habitaciones | $542.3 | $318.7 | $45.5 |
| Alimentos y bebidas | $639.6 | $411.4 | $87.9 |
| Otros costos y gastos administrativos y operativos | $1,565.2 | $1,055.7 | $161.7 |
| **Costos y Gastos Totales** | **$2,747.1** | **$1,785.9** | **$295.0** |
| *% de crecimiento* | *53.8%* | *505.4%* | *14.0%* |
| Contribución Hotelera Total | $1,050.6 | $522.7 | $175.8 |
| *Margen (%)* | *27.7%* | *22.6%* | *37.3%* |
| **Gastos Inmobiliarios** | | | |
| Predial | $32.8 | $22.3 | $6.3 |
| Seguros | $85.7 | $49.5 | $5.4 |
| **Gastos Inmobiliarios Totales** | **$118.5** | **$71.8** | **$11.7** |
| *% de crecimiento* | *65.1%* | *515.3%* | *5.0%* |
| EBITDA Recurrente | $932.1 | $450.9 | $164.1 |
| *Margen (%)* | *24.5%* | *19.5%* | *34.9%* |
| **Gastos Corporativos** | **$196.8** | **$123.2** | **$31.5** |
| EBITDA Recurrente despues de gastos corporativos | $735.3 | $327.7 | $132.6 |
| *Margen (%)* | *19.4%* | *14.2%* | *28.2%* |
| **Otros ingresos/(gastos) no recurrentes y otros[4]** | **$897.9** | **$495.0** | **$28.1** |
| EBITDA | ($162.6) | $822.7 | $104.4 |
| *Margen (%)* | *n.a.* | *35.6%* | *22.2%* |
| **Depreciación y Amortización** | **$407.1** | **$312.0** | **$40.8** |
| Utilidad de Operación | ($569.7) | $510.7 | $63.6 |
| *Margen (%)* | *n.a.* | *22.1%* | *13.5%* |

**Año terminado el 31 de diciembre de 2018 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2017**

Como se mencionó, existen factores y eventos que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados, entre los que destacan: la adquisición del Entrono Mayakoba en abril de 2017 y el resto de la participación de OHL el 24 de abril de 2018, llegando así a una participación del 100% en el Hotel Rosewood Mayakoba, el 89.84% del Hotel Fairmont Mayakoba, el 94.40% del Hotel Banyan Tree Mayakoba, 60% del Hotel Andaz Mayakoba y 100% del campo de golf "El Camaleón".

**Ingresos Totales**

Los ingresos totales muestran un incremento del 64.5%, es decir, de $2,308.6 millones durante el año 2017 a $3,797.9 millones al cierre de 2018. Estos cambios positivos se deben principalmente a la adquisición del Entorno Mayakoba en abril del 2017, ya que para el ejercicio 2018 ya se presentan 12 meses de operación de los Hoteles; adicionalmente, es importante resultar que durante el ejercicio 2018 el desempeño del hotel Four Seasons Ciudad de México presentó máximos históricos derivados del cambio de estrategia y reestructura del área de ventas, asimismo, al término de su segundo año de estabilización, el Hotel Andaz en Mayakoba presentó un incremento del 51% en sus ingresos al tener una mayor ocupación acumulado con respecto del ejercicio 2017.

**Costos y Gastos Totales (excluyendo gastos inmobiliarios, depreciación y amortización)**

Los costos y gastos totales aumentaron un 53.8%, pasando de $1,785.9 millones al cierre del año 2017 a $2,747 millones en el periodo terminado en 2018. El incremento va en relación a los factores de comparabilidad antes mencionados.

**Contribución Hotelera Total**

La contribución hotelera para el ejercicio 2018 ascendió a $1,050.6 millones (101% de incremento respecto del mismo periodo de 2017), representando un margen de 27.7% sobre los ingresos totales, frente al 22.6% del ejercicio 2017.

**Gastos corporativos.**

Los gastos corporativos recurrentes muestran un incremento de 59.7% debido al esfuerzo de la Emisora en reforzar el equipo de gestión como resultado de las recientes adquisiciones y sus implicaciones en términos de administración de activos.

Los gastos corporativos totales (recurrentes, no recurrentes y extraordinarios) ascendieron a $1,447 millones debido a gastos extraordinarios, siendo los más representativos el impacto del nuevo plan de compensación, los gastos relacionados en la adquisición de nuevos negocios y los gastos por emisión de acciones no capitalizables. En términos del Nuevo plan de compensación, el cual fue aprobado por la Asamblea de Accionistas el 2 de marzo de 2018 con la finalidad de: (i) alinear los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de la Entidad, (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de la Entidad a los mejores estándares de la industria. El importe total del Nuevo plan ascendió a $1,718,176, de los cuales $1,122,975 se aplicaron a los resultados al 31 de diciembre de 2018 y $1,317,056 al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

**EBITDA recurrente.**

El EBITDA Recurrente fue de $932 millones durante el ejercicio de 2018, representando un margen de 24.5% respecto de los ingresos totales.

**Utilidad (Pérdida) de operación.**

La pérdida de operación al cierre del ejercicio de 2018 se situó en ($569.7) millones comparado con una utilidad de operación de $510.6 millones en el mismo periodo del 2017. La disminución en la utilidad se debe principalmente al impacto de los gastos corporativos extraordinarios (Ver nota 21 de los estados financieros consolidados).

**Resultado integral de financiamiento.**

El resultado integral de financiamiento disminuyó un 92.8%, pasando de $517.7 millones en el ejercicio de 2017 a $37.1 millones, debido a la apreciación del peso frente al dólar durante el ejercicio que generó una utilidad cambiaria neta de $134.8 en 2018 respecto de una pérdida cambiaria neta de $305.1 en 2017.

**Resultado neto.**

Al 31 de diciembre de 2018, la Emisora muestra una pérdida neta por ($774.8) millones comparado con una utilidad neta por $59.1 millones al 31 de diciembre de 2017. El resultado negativo al igual que la Pérdida de operación se originan principalmente al impacto de los gastos corporativos extraordinarios.

**Año terminado el 31 de diciembre de 2017 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2016**

**Ingresos**

Los ingresos totales muestran un incremento del 390.4%, pasando de $470.8 millones en el año 2016 a $2,308.6 millones al cierre de 2017. Estos cambios se deben a la adquisición realizada del Perímetro Mayakoba.

**Costos y Gastos Totales (excluyendo gastos inmobiliarios, depreciación y amortización)**

Los costos y gastos totales aumentaron un 505.4%, pasando de $295,0 millones al cierre del año 2016 a $1,785.9 millones en el periodo terminado en 2017. Los costos y gastos generales incrementaron respecto al año anterior debido a la adquisición realizada del Perímetro Mayakoba.

**Contribución Hotelera Total**

La contribución hotelera para el ejercicio 2017 ascendió a $522.7 millones (197.4% de incremento respecto del mismo periodo de 2016), representando un margen de 22.6% sobre los ingresos totales, frente al 37.3% del ejercicio 2016

Esta diferencia se debe a que en el 2017 sólo se contaba con el hotel Four Seasons de la Ciudad de México dentro del portafolio y este hotel es un activo estabilizado y renovado. En el 2017 se tiene los resultados de sólo 8 meses del Perímetro Mayakoba, que incluye la operación de un hotel en período de estabilización o *ramp up* (Andaz Mayakoba).

**Gastos corporativos.**

En el año 2017 los gastos corporativos ascendieron a $123.2 millones principalmente debido al incremento en provisión de la compensación anual (*management fee*) de la sociedad que va de la mano con el aumento del capital levantado e invertido que se ha usado para ejecutar el plan de negocios y fondear la adquisición del Perímetro Mayakoba. También se ha tenido que robustecer la estructura organizativa para hacer frente al crecimiento del portafolio y las implicaciones en carga administrativa y de gestión de activos

**EBITDA recurrente.**

El EBITDA Recurrente fue de $450.9 millones durante el ejercicio de 2017, representando un margen del 19.5% respecto de los ingresos totales. La variación con respecto al año anterior se deriva de la adquisición del Entorno Mayakoba conforme se mencionó anteriormente.

**Utilidad de operación.**

La utilidad de operación aumentó un 702.3%, pasando de $63.6 millones en el ejercicio de 2016 a $510.6 millones en el ejercicio de 2017, debido principalmente a lo que se ha mencionado anteriormente. Es importante mencionar que los ingresos no operativos de $552.1 millones se deben a la compra ventajosa del Perímetro Mayakoba que se ha registrado en nuestro estado de resultados.

**Resultado integral de financiamiento.**

El resultado integral de financiamiento se incrementó un 639.1%, pasando de $70 millones en el ejercicio de 2016 a $517.7 millones, debido al reconocimiento de los costos financieros del Perímetro Mayakoba el cual está denominado en Dólares.

**Resultado neto.**

Al 31 de diciembre de 2017, la Emisora tuvo una pérdida neta por $59.1 millones comparado con una pérdida neta por $25.3 millones al 31 de diciembre de 2016. El cambio positivo fue originado por la adquisición del Entorno Mayakoba, principalmente.

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

**Efectivo y equivalentes de efectivo.**

Al 31 de diciembre de 2018 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de $3,303.8 millones frente a $3,629.9 millones al 31 de diciembre de 2017; la disminución de $326.1 millones se debe principalmente a las diversas adquisiciones e inversiones realizadas durante el año por un total de $5,166.7 millones, tales como: la adquisición del Hotel Villa Magna, la adquisición del negocio residencial en Mayakoba (incluyendo la cesión de derechos de cobro), la adquisición de la participación minoritaria de OHLD en el Entorno Mayakoba y otras inversiones en construcción en proceso; compensadas parcialmente por el aumento de capital social y a la prima por subscripción de acciones por un importe de $3,900.6 millones y por el neto de préstamos adquiridos y pagados $848.8 millones.

**Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar tienen un incremento de $295.4 millones respecto al 31 de diciembre de 2017, originado principalmente por: (i) el incremento en otras cuentas por cobrar de $144.7 millones integrado por un saldo por cobrar con OHL, (ii) impuestos por cobrar por $81.2 millones (originado por el IVA de construcciones en proceso), (iii) y un incremento en los anticipos recibidos por proveedores por $49.8 millones.

**Partes relacionadas**

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 mantienen un saldo de $287.4 millones, integrado por los derechos de cobro de Fairmont Heritage Place Residences, los cuales se clasifican a corto y largo plazo de acuerdo con el plan de comercialización de las residencias.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 muestran un saldo de $221.1 millones, correspondiente al pago del terreno del proyecto residencial de Mandarina.

**Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles**

Al 31 de diciembre de 2018 el rubro de activos fijos tuvo un incremento neto de $4,804 millones con respecto al 31 de diciembre de 2017, el incremento neto se compone de: (i) la adquisición del Hotel Villa Magna por $ 4,231.3 millones, (ii) otras adiciones de activo fijo y obras en proceso por $1,016.1 millones; compensados principalmente por la depreciación del periodo por $368.8 millones y por el efecto de conversión negativo neto obtenido por la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por $73.8 millones.

Respecto al rubro de crédito mercantil y activos intangibles, muestran un incremento por $895.9 millones y $208.1 millones respectivamente, originados principalmente por la adquisición del Hotel Villa Magna.

**Deuda bancaria total y neta**

Al 31 de diciembre de 2018 la deuda total del grupo asciende a $6,962.4 millones mostrando un incremento de $2,638.8 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2017, dicha aumento se debe principalmente a: (i) prestamos provenientes de la adquisición del Hotel Villa Magna por $1,833.7 millones y (ii) la obtención neta de préstamos bancarios por $848.8 millones.

La deuda neta al 31 de diciembre de 2018 asciende a $3,658.6 millones.

**Impuestos diferidos.**

El pasivo por impuesto diferido muestra un incremento de $531.4 millones debido principalmente a la adquisición del Hotel Villa Magna.

**Instrumentos financieros derivados.**

Al 31 de diciembre de 2018 los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios se presentaron a su valor razonable, lo cual significó reconocer un aumento neto entre activos y pasivos por un importe de $3.4 millones cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

**Capital social.**

El incremento en el capital contable se debe principalmente a: (i) el aumento de capital social y prima en suscripción de acciones por un importe de $6,075 millones, compensado parcialmente por (ii) la pérdida acumulada al 31 de diciembre de 2018 por $635.2 millones y (iii) $195.9 millones como resultado neto del efecto de conversión y la parte no realizada del plan de compensación.

***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.

Durante 2018 y 2017 la Emisora utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento finan-ciero 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 Emisora.

A la fecha no existen acuerdos que restrinjan la transferencia de recursos de las subsidiarias de la Emisora a la propia Emisora, salvo las ratios a cubrir para los excedentes de efectivo después del servicio de la deuda, mismos que a la fecha han sido cumplidos.

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

La siguiente tabla refleja nuestras obligaciones contractuales sin descuento al 31 de diciembre de 2018:

| Al 31 de diciembre de 2018 | Menos de tres meses | Entre tres meses y un año | Entre un año y dos años | Entre dos años y cinco años | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Préstamos bancarios | $ 120,157 | $ 237,925 | $ 486,778 | $6,117,498 | $ 6,962,358 |
| Proveedores | 264,569 | | | | 264,569 |
| Intereses sobre préstamos | 76,765 | 345,279 | 434,961 | 2,009,465 | 2,866,470 |
| Partes relacionadas | 221,054 | | | | 221,054 |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 645,508 | 4,738 | 40,767 | | 691,013 |
| | $ 1,328,053 | $ 587,942 | $ 962,506 | $8,126,963 | $11,005,464 |

**Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre de 2017 y 2016.**

**Efectivo y equivalentes de efectivo.**

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

El Entorno Mayakoba contribuye en $1,249.9 millones al saldo de efectivo y equivalentes de efectivo total al cierre del año de $3,629.9 millones. El efectivo de los hoteles se genera por la operación diaria de sus servicios hoteleros.

**Cuentas por cobrar**

RLH (excluyendo el Entorno Mayakoba) tuvo un incremento de $124.8 millones en el rubro de clientes y cuentas por cobrar, debido principalmente al reconocimiento de IVA acreditable por las construcciones en proceso del Hotel One&Only Mandarina por $104.8 millones y un incremento de $45.3 millones en el rubro de cuentas por cobrar, parcialmente compensado por una disminución de clientes por $16.0 millones.

Incluyendo el Entorno Mayakoba, RLH tuvo un incremento de $506.5 millones en el rubro de cuentas por cobrar. El incremento se genera principalmente por la consolidación del Entorno Mayakoba por $381.7, el cual se encuentra integrado por: (i) clientes y otras cuentas por cobrar netos por importe de $136.4 millones, (ii) impuestos por recuperar principalmente del IVA por $90.0 millones, (iii) otras cuentas por cobrar por $81.6 millones, y (iv) pagos anticipados $46.6 millones.

**Partes relacionadas**

La cuenta por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 muestra un saldo de $60.4 millones, integrados principalmente por saldos con una de las sociedades de OHLDM S.A. de C.V. y Huaribe, S.A.de C.V. por $20.0 millones y $33.3 millones respectivamente.

El pasivo con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 muestra un importe de $185.3 millones, principalmente integrado por saldos con Huaribe, S.A. de C.V. en la cantidad de $67.2 millones, con Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S.L. por $68 millones y OHLDM, S.A. de .CV. por $43.6 millones.

**Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles**

El incremento neto de $9,570.2 millones en inmuebles, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2017 con respecto al 31 de diciembre de 2016, se debe principalmente a (i) la adquisición del Entorno Mayakoba por $9,380.8 millones, valuados a su valor razonable, (ii) a las inversiones realizadas en el desarrollo del hotel One&Only Mandarina por $234 millones, compensado con la depreciación y amortización del periodo por $291.6 millones.

Como parte del ejercicio de asignación del precio de adquisición del Entorno Mayakoba (PPA por sus siglas en inglés), de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 3), la transacción dio origen al registro de un crédito mercantil neto por $102.7 millones y $545.2 millones de activos intangibles, principalmente contratos de operación y marcas.

**Deuda bancaria total y neta**

Con fecha 16 de febrero de 2017 RLH llevó a cabo el pago anticipado del préstamo que tenía con MetLife con un saldo vivo de $1,279.5 millones para financiar el hotel Four Seasons. Para ello, celebró un crédito sindicado con Caixabank-Inbursa por $65 millones, equivalentes al 31 de diciembre de 2017 a $1,246.8 millones, $36.4 millones corresponden a corto plazo y $1,210.3 millones a largo plazo. Por consiguiente, al 31 de diciembre de 2017, la posición de deuda bancaria neta negativa de RLH (sin incluir IVA por acreditar), excluyendo el Entorno Mayakoba, se sitúa en $1,133.2 millones (deuda neta menos efectivo y equivalentes de efectivo).

El Entorno Mayakoba cuenta con cuatros préstamos bancarios, sumando un total de $3,048 millones, $313.6 millones corresponden a corto plazo y $2,763.1 millones a largo plazo. Por consiguiente, al 31 de diciembre de 2017, la posición de deuda bancaria neta (sin incluir IVA por acreditar) se sitúa en $1,826.9 millones.

Al 31 de diciembre de 2017, RLH tiene una deuda bancaria total de $4,323.5 millones y una deuda neta total de $693.6 millones.

**Capital social.**

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

***Flujos netos de efectivo por actividades de operación***

*Años concluidos el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016*

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, Los flujos netos de efectivo por actividades de operación muestran un resultado positivo de $140.8 millones, originado por: la eliminación de partidas non-cash, siendo las más representativas el reconocimiento en resultados del costo del Nuevo Plan de Compensaciones por un importe de $1,123.0 millones, por el efecto neto entre cuentas por pagar y cuentas por cobrar de $179.5; compensado parcialmente por el pago por el plan de compensación por $334.4 millones, por la variación en los saldos de partes relacionadas por $261.5 millones y el aumento en inventarios inmobiliarios por $152.1 millones.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2017, Los flujos netos de efectivo por actividades de operación (excluyendo el Entorno Mayakoba) muestran un resultado positivo de $66.5 millones, originado por la eliminación de partidas non-cash siendo las más representativas la pérdida cambiaria registrada por los saldos de caja por $364.5 millones, el reconocimiento de la adquisición de las acciones preferentes de Vertex Hotel D.F. S.A.P.I. de C.V. por $233.6 millones y los intereses y costo financiero por $119.9 millones. Parcialmente compensado por un incremento en las cuentas por cobrar y pagar dando como resultado un efecto neto positivo por $37.2 millones.

Respecto a las actividades de operación del Entorno Mayakoba, se tiene un efecto positivo de $474.9 millones, originado principalmente por el resultado del ejercicio y un efecto positivo en los movimientos en las cuentas por pagar y por cobrar por $175.4 millones. Parcialmente compensado por la eliminación de partidas non-cash, siendo la más representativa el reconocimiento de la adquisición del Entorno Mayakoba, neto del deterioro del crédito mercantil por $750.9 millones.

***Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento***

*Años concluidos el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016*

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento fueron positivos por $3,773.8 millones principalmente atribuido al aumento de capital social y prima en subscripción de acciones por $1,918.3 millones y $1,982.3 millones, respectivamente, así como, el neto de préstamos bancarios recibidos por $848.8 millones, parcialmente compensado por la adquisición de la participación minoritaria a OHLD de los hoteles y el campo de golf en Mayakoba por $825 millones y el pago de intereses por $184.8 millones.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2017, Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento positivos (excluyendo el Entorno Mayakoba) fueron de $1,757.4 millones, principalmente atribuido por: (i) aumento de capital neto de gastos de colocación por $2,314.5 millones, y (ii) un efecto positivo neto de $3,481.0 millones como resultado del préstamo que se obtuvo de Caixabank e Inbursa, mismo que se utilizó para para realizar el pago anticipado del préstamo contratado con Metlife. Compensado parcialmente por la adquisición de las acciones preferentes que tenía Vertex Hotel D.F. S.A.P.I de C.V., y el pago de dividendos preferentes por un total de $440.7 millones.

Los flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento del Entorno Mayakoba por el periodo mayo-diciembre resultó en una disminución de $300.7 millones, principalmente por el pago de intereses y deuda financiera por $106.6 millones y $248.5 millones, respectivamente. Parcialmente compensado por un aumento de capital social llevado a cabo por los accionistas minoritarios, por un importe de $66.4 millones.

***Nivel de apalancamiento***

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018 nuestra deuda total ajustada (“deuda bancaria total”) se incrementó en $2,638.5 millones derivado (i) prestamos provenientes de la adquisición del Hotel Villa Magna por $1,833.7 millones y (ii) la obtención neta de préstamos bancarios por $848.8 millones, pasado de $4,323.9 millones a $6,962.4 millones.

Al 31 de diciembre de 2017 nuestra deuda total ajustada (“deuda bancaria total”) se incrementó en $3,044.1 millones derivado de la adquisición del Entorno Mayakoba, pasado de $1,279.5 millones a $4,323.9 millones.

Al 31 de diciembre de 2016 la Emisora no tenía apalancamiento, ya que el monto en efectivo y equivalentes de efectivo es superior al monto de la deuda bancaria en un monto de $3,633.6 millones.

Al 31 de diciembre de 2018, el plazo promedio del vencimiento de nuestra deuda es de 10 años. La razón de deuda total ajustada a UAFIDA Recurrente (no auditada) fue de 7.47 veces al 31 de diciembre de 2018 en comparación con 13.19 veces al 31 de diciembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, el plazo promedio del vencimiento de nuestra deuda es de 5 años. La razón de deuda total ajustada a UAFIDA Recurrente (no auditada) fue de 13.19 veces al 31 de diciembre de 2017 en comparación con 9.65 veces al 31 de diciembre de 2016.

Constantemente exploramos alternativas de financiamiento.

**Inversiones de capital**

Al 31 de diciembre de 2018 la Emisora tuvo flujo por actividades de inversión principalmente por: (i) la adquisición de negocios por $3,071.7millones, (ii) por las adiciones de FF&E *(Fixtures, Furniture and Equipment)* y otras adquisiciones por $1,016.1 millones, de los cuales $503.6 millones provienen de inversiones en construcciones en proceso.

**Dividendos**

Contamos con políticas en relación con el reparto de dividendos. A la fecha, la Emisora no ha distribuido dividendos a sus accionistas. Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios – Dividendos y distribuciones” para una descripción de nuestra política de dividendos.

**Instrumentos financieros derivados**

Al 31 de diciembre de 2018 la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 se tenía contratado un instrumento financiero derivado de tasa de interés respecto al préstamo a tasa variable del crédito contratado con Metropolitan Life Insurance Company (mismo que ya se amortizó en su totalidad). Dicho instrumento financiero derivado establecía un límite hasta del 6.0% de tasa de interés. La posición de la Emisora en instrumentos financieros derivados no es relevante en relación con activos, ventas e ingresos netos. La política de contratación de instrumentos financieros derivados de RLH consiste en contratar dichos instrumentos para fines de cobertura y no para fines especulativos.

**Revelación cualitativa y cuantitativa sobre el riesgo de mercado**

Estamos expuestos a riesgos de mercado que podrían surgir por riesgos cambiarios y de tasa de interés. Asimismo, estamos expuestos al riesgo crediticio de nuestras contrapartes y al riesgo de liquidez para cumplir con nuestras obligaciones financieras. Buscamos minimizar los efectos adversos de los riesgos antes señalados mediante el empleo de las siguientes estrategias:

**Administración del riesgo crediticio**

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Emisora, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La Emisora de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de cré-dito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofre-cidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Emisora. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

La Administración no espera que la Emisora 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 Emisora mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A+) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

**Administración del riesgo de liquidez**

Los flujos de efectivo proyectados de la Emisora y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Emisora tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financia-miento 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 Emisora. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a pla-zos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

**Administración de riesgos de mercado**

Riesgos de mercado

(i) Riesgo cambiario

La Emisora está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge prin-cipalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dicha moneda. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, son en dólares o denominados en dólares, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

(ii) Riesgo de precios

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

(iv) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Emisora surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Emisora al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se com-pensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Emisora al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Emisora ha contratado instrumentos financie-ros derivados de tasa de interés, cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios, para cubrir sus financiamientos, excepto el relativo al Hotel Andaz Mayakoba.

**Administración de riesgo cambiario**

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense y el euro. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dichas monedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos ho-teleros, son en dólares o denominados en dólares y en euros, aunque se cobren en pesos, y son suficien-tes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

**Obligaciones fuera de balance**

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

## Control Interno:

Políticas de control interno

Contamos con políticas de control interno y procedimientos diseñados para proporcionar certidumbre razonable de que nuestras transacciones y otros aspectos de nuestras operaciones se llevan a cabo, son registradas y reportadas conforme a los lineamientos establecidos por nuestra administración con base en la NIIF, las cuales son aplicadas conforme a los lineamientos interpretativos de las mismas. Es facultad del Director General proponer al Comité de Auditoría los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad y personas morales que ésta controle. Por su parte, el Consejo de Administración aprueba los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna que la Sociedad implemente y ejecute.

Las políticas y procedimientos de control interno regulan las transacciones diarias y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable. La administración de la Emisora cuenta con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos y verificación de la correcta y valida presentación de la información financiera. Nuestras políticas de control interno se aplican en toda la administración; sin embargo, se enfocan principalmente en la administración de efectivo y valores, control y autorización de cuentas por cobrar, autorizaciones y control de gastos y revisión de ingresos diarios.

Las políticas y procedimientos de control que la administración mantiene se dividen en los siguientes tipos:

a. Políticas y procedimientos de control preventivos: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para evitar errores o desviaciones en las operaciones diarias y se llevan a cabo antes de que se realicen o autoricen las transacciones respectivas.

b. Políticas y procedimientos de control concurrentes: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para que los mismos se lleven a cabo continuamente y se revisen constantemente.

## Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

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

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

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

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

*Activos y pasivos por impuestos diferidos*

La Emisora está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de la Emisora deben realizar proyecciones fiscales para así considerar el impuesto causado como base para la determinación de los impuestos diferidos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

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

*Combinación de negocios*

Para las combinaciones de negocios, las NIIF requieren que se lleve a cabo un cálculo de valor razonable asignando el precio de compra al valor razonable de los activos y pasivos adquiridos. Cualquier diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos identificables se reconoce como crédito mercantil o como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios. El cálculo del valor razonable se lleva a cabo en la fecha de adquisición.

Como resultado de la naturaleza de la evaluación del valor razonable a la fecha de adquisición, la asigna-ción del precio de compra y las determinaciones del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas en cierto tiempo. La Administración de la Entidad usa toda la información disponible para hacer las determinaciones del valor razonable. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Administración ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios como se muestra en la Nota 1 de los Estados Financieros adjuntos.

*Adquisición de activos relativos al Entorno Mayakoba*

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de com-binaciones de negocios, se contabilizan como una adquisición de activo y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transac-ción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

*Asignación del precio de compra de la participación no controladora y activos relacionados*

La Entidad considera que los acuerdos relativos a la compra de la participación no controladora y activos relacio-nados son una serie de transacciones que están vinculadas entre si y, por lo tanto, una negociación única; consecuentemente, son reconocidos a su costo y distribuidos con base en sus valores razonables relativos para cada una de las transacciones, utilizando principalmente para esta medición avalúos de los inmue-bles realizados por expertos independientes, así como los modelos de valuación utilizados en la adquisi-ción inicial del Entorno Mayakoba para determinar el valor razonable de la participación no con-troladora.

Los derechos de cobro de FHP no se incluyeron en la distribución proporcional debido a que se encuen-tran registrados a su valor razonable. Este importe se presenta en el estado consolidado de situación fi-nanciera en el rubro de cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo al ser clasificado por la Entidad como un instrumento de deuda.

# [427000-N] Administración

## Auditores externos de la administración:

Los Estados Financieros Consolidados Auditados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 han sido auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C. Durante los periodos señalados en este párrafo, PricewaterhouseCoopers, S.C. no ha emitido opiniones modificadas o no favorables, es decir, opinión con salvedades, opiniones desfavorables (o adversas) o denegaciones (o abstenciones) de opinión acerca de los estados financieros de la Emisora.

Durante 2018 el despacho PricewaterhouseCoopers, S.C. prestó a la Emisora servicios distintos a los de auditoría, consistentes en revisión de prospectos de colocación y reestructuras financieras. Por la prestación de dichos servicios se pagó a PricewaterhouseCoopers, S.C. $3.1 millones, cantidad que representó el 28.7% del total de las erogaciones realizadas por la Emisora a dicho despacho.

Los auditores fueron designados por decisión de nuestro Consejo de Administración con base en su experiencia y calidad de servicio.

## Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de cuentas por cobrar con partes relacionadas ascendió a $287.3 millones integrada exclusivamente por FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. Esto corresponde a la compra de los derechos de cobro por Dls.12,857, los cuales se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos por recibir de la venta de las residencias de la Fase II del Proyecto Fairmont Residence Mayakoba. Asimismo, se tiene cuenta por pagar a Nayarasa, S. de R.L. de
C.V. por un importe de $221.1 millones.

Al 31 de diciembre de 2017 la Emisora tenía cuentas por cobrar principalmente con Huaribe, S. A. de C.V. y OHLDM, S.A. de C.V., por importes de
$33.3 millones y $20.0 millones, respectivamente. Asimismo, se tienen cuentas por pagar a Huaribe, S.A. de C.V., OHL Desarrollos, S.L. y OHLDM,
S.A. de C.V. por importes de $67.3 millones, $68.0 millones y $43.6 millones, respectivamente. Adicionalmente, existían $7,1 millones de cuentras por cobrar a corto plazo con otras partes relacionadas y $6.5 millones de cuentas por pagar a corto plazo también con otras partes relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2017, también existieron gastos con partes relacionadas de mercadotecnia por $9.6 millones y otras transacciones referentes al costo de la ampliación de la playa del entorno Mayakoba por $55.6 millones.
Al 31 de diciembre de 2016 la Emisora tenía cuentas por cobrar a Actur y “Desarrollo la Mandarina” (asociación en participación) por importes de
$40,039.5 millones y $689.6 millones, respectivamente por concepto de servicios de supervisión.

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 las operaciones celebradas con partes relacionadas por remuneraciones al personal clave por $140.5 millones en 2018, $53.8 millones en 2017 y $10.7 millones en 2016. Adicionalmente, durante el 2018 se tuvieron otras operaciones con partes relacionadas como el Nuevo plan de compensación por $1,123 millones, adquisiciones de terrenos y otras inversiones en el Desarrollo Mandarina por
$1,259 millones y anticipo de comisiones por $71.5 millones. Las operaciones fueron realizadas a valores de mercado y en cumplimiento de la legislación fiscal y mercantil vigente.

La Emisora no ha realizado otras operaciones con empresas respecto de las cuales detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto o con accionistas que detenten el 10% o más de su capital social.

Allen de Jesús Sangines-Krause y Juan Cristóbal Bremer Villaseñor son miembros del Consejo de Administración de Actur. Asimismo, Allen de Jesús Sangines-Krause, Jerónimo Bremer Villaseñor, Juan Cristóbal Bremer Villaseñor, Francisco Borja Escalada Jiménez y Diego Laresgoiti Matute asesoran, de manera no exclusiva a Actur y Rasa Land Investors, PLC a través de BK Partners. BK Partners, en su papel de asesor de Actur, no toma las decisiones relativas a la administración de dicha sociedad, sino que estas decisiones son tomadas por el consejo de administración de Actur el cual está controlado por Rasa Land Investors, PLC, sociedad en cuyo capital participan varios inversionistas según se detalla en la sección “Estructura organizacional, administradores y accionistas” siguiente.

Asimismo, Juan Cristóbal Bremer Villaseñor y Diego Laresgoiti Matute tienen celebrados contratos de asesoría con Actur y con Rasa Land Investors, PLC y Allen de Jesús Sangines-Krause, Jerónimo Bremer Villaseñor y Francisco Borja Escalada Jiménez son asesores de otro fondo conocido como

“Balam Fund” y de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo conocidos como “CKD Balam”. Juan Cristóbal Bremer Villaseñor y Diego Laresgoiti Matute con considerados como “funcionarios relevantes” en Actur y Allen de Jesús Sangines-Krause y Francisco Borja Escalada Jiménez son considerados como “funcionarios relevantes” en “Balam Fund” y en “CKD Balam”.

De igual forma, Vouching, S.L., una sociedad de nacionalidad española controlada por el señor Francisco Borja Escalada Jiménez, Director General de la Sociedad, factura ciertos servicios que el personal de Vouching, S.L. le presta a la Emisora, incluyendo los honorarios correspondientes a las funciones de los señores Jerónimo Bremer y Francisco Borja Escalada Jiménez, miembros del Comité Ejecutivo. Lo anterior, en el entendido que la totalidad de los honorarios que RLH paga a Vouching, S.L. se encuentran comprendidos dentro de la “Compensación Anual” descrita en la sección “Administración – Contraprestaciones – Compensación Anual, Plan de Incentivos de Largo Plazo y Terminación”, es decir, estos honorarios no son adicionales a dicha “Compensación Anual”.

Con fecha 17 de marzo de 2016, los miembros independientes el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad autorizaron los términos y condiciones principales del Contrato de Compraventa OOM y la celebración del mismo. Asimismo, la asamblea general de accionistas de la Emisora celebrada el 27 de junio de 2016 ratificó la celebración del Contrato de Compraventa OOM.

Mediante sesión de fecha 13 de junio de 2016, los miembros independientes el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad autorizaron que Actur suscribiera un aumento de capital en la Emisora a ser pagado mediante la aportación (y consecuente confusión) a favor de RLH de los derechos de cobro del precio derivado del Contrato de Compraventa OOM. Para otorgar su autorización, los miembros independientes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad revisaron el monto de y los conceptos que comprenden las inversiones realizadas por Actur, a través de Nayarasa, en el Terreno OOM, que fueron incluidas y consideradas en el monto de la cuenta por cobrar aportada a RLH. Con base en la opinión favorable de los miembros independientes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, la totalidad de los accionistas de RLH aprobaron el aumento de capital social, la suscripción del mismo por parte de Actur, así como el pago en especie de dicho aumento con la cuenta por cobrar.

El precio de compra del Terreno OOM, es decir, los derechos de crédito derivados del Contrato de Compraventa OOM equivalen a $249.0 millones. Asimismo, se acordó cubrir una cantidad equivalente a las inversiones realizadas por Actur, directa o indirectamente, en el Terreno OOM que ascienden a DLS$5.1 millones (el tipo de cambio que se utilizó para calcular este monto en Pesos fue el de la fecha en que se realizó el pago de cada uno de dichos gastos. Como resultado de ese ejercicio, la cantidad total (incluyendo el Impuesto al Valor Agregado correspondiente) en Pesos asciende a $81.4 millones).

Los derechos de crédito sobre el precio del Contrato de Compraventa OOM fueron transmitidos por Nayarasa a favor de Actur. En virtud de lo anterior, Actur adquirió una cuenta por cobrar (del precio de compraventa por el Terreno OOM) frente a RLH, como comprador del Terreno OOM equivalente a un total de $249.0 millones. Asimismo, se acordó cubrir una cantidad equivalente a las inversiones realizadas por Actur, directa o indirectamente, en el Terreno OOM que ascienden a DLS$5.1 millones.

Los miembros independientes el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad autorizaron los términos y condiciones principales del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina y la celebración del mismo. Asimismo, la asamblea general de accionistas de la Emisora ratificó la celebración del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina.

Los miembros independientes el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad autorizaron que Actur suscribiera un aumento de capital en la Emisora a ser pagado mediante la aportación (y consecuente confusión) a favor de RLH de los derechos de cobro del precio derivado del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina. Para otorgar su autorización, los miembros independientes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad revisaron el monto de y los conceptos que comprenden las inversiones

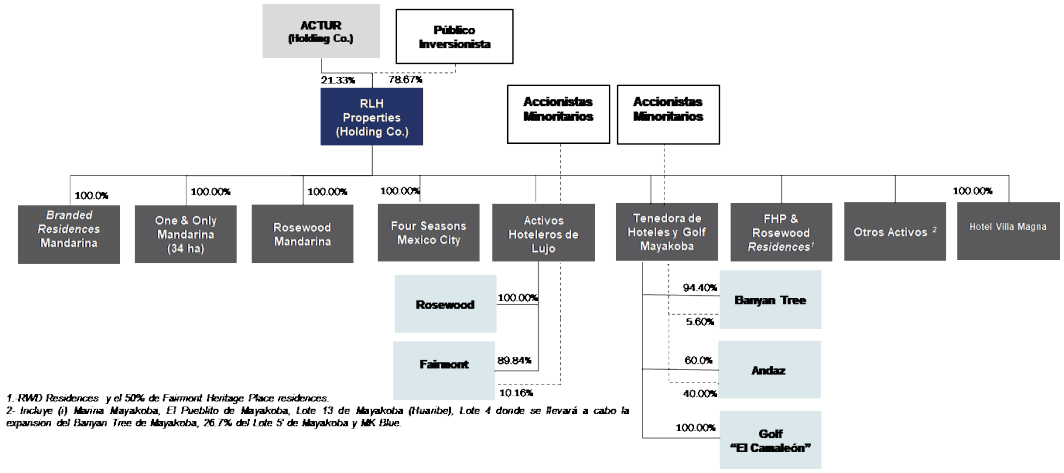
realizadas por Actur, directa o indirectamente, en el Terreno Rosewood Mandarina, que fueron incluidas y consideradas en el monto de la cuenta por cobrar aportada a RLH. Con base en la opinión favorable de los miembros independientes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, los accionistas de RLH aprobaron el aumento de capital social, la suscripción del mismo por parte de Actur, así como el pago en especie de dicho aumento con la cuenta por cobrar.

El precio de compra del Terreno Rosewood Mandarina, es decir, los derechos de crédito derivados del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina equivalen a $465.3 millones.

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

## Administradores y accionistas:

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




La emisora no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa, por un gobierno extranjero, o por cualquier otra persona física o moral.

- Ninguno de nuestros consejeros y directivos es dueño directamente de más del 10% de las acciones representativas de nuestro capital social, en el entendido que, indirectamente, el Equipo de Gestión de la Emisora participa, en un 7.66% del capital social de la Emisora.

  Excepto por Jerónimo Bremer Villaseñor y Juan Cristóbal Bremer Villaseñor que son hermanos, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el 4° grado o civil entre nuestros consejeros o directivos.

  La emisora no es controlada directa o indirectamente por otra empresa, por un gobierno extranjero o por cualquier otra persona fisica o moral. Durante 2018, los consejeros recibieron una contraprestación que ascendió a $2.2 millones de pesos.

  *Compensación Anual, Plan de Incentivos de Largo Plazo y Terminación*

  Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de la Entidad (los Beneficiarios), (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de la Entidad a los mejores estándares de la industria, en la Asamblea General de Accionistas del 2 de marzo de 2018 se aprobó la completa internalización y modificación del plan de com-pensación vigente por un nuevo plan de compensación (el nuevo plan de compensación). Los Beneficiarios del nuevo plan de

compensación son ciertos funcionarios clave de la Emisora y tres compa-ñías asesoras de servicios, a quienes se les pagará en acciones y en efectivo (los derechos de cobro).

Para llevar a cabo dicho proceso, la Emisora contrató a Duff & Phelps, firma internacional líder en valora-ción independiente en este tipo de contratos, como firma experta para asesorar al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y al Consejo de Administración para el análisis de: (a) el proceso de internalización del equipo de administración, (b) la determinación del valor de los contratos de compensación que se uti-lizaría de base para implementar el Nuevo plan de compensación, y (c) para determinar el valor razonable de la Emisora en este contexto. Como resultado de dicho trabajo, con fecha 13 de diciembre de 2017, Duff & Phelps emitió un *fairness opinion* expresando que la transacción propuesta es, en su opinión, justa desde el punto de vista financiero para los accionistas de la Emisora.

En ese sentido, la Sociedad propuso a los Beneficiarios la sustitución del Plan de Compensación Vigente por el Nuevo Plan de Compensación, el cual, prevee que la Sociedad acepte a los Beneficiarios como socios de RLH, esto mediante la posible suscripción y pago del aumento de capital que la misma asamblea del 02 de marzo estaba por resolver, por compensación de parte de la cuenta por cobrar de cada uno de los Beneficiarios tiene frente a la Sociedad que surge como consecuencia de la sustitución del Plan de Compensación Vigente por el Nuevo Plan de Compensación, en el entendido que la obligación de pago del aumento a cargo de cada uno de los Beneficiarios, quedó extinta por compensación de la obligación de pago de las contraprestaciones.

Como resultado, la Emisora acordó como parte del nuevo plan de compensación: (i) la entrega a los Beneficiarios de 67,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, representativas del capital social de la Emisora, emitidas a un precio de $18.30 pesos por acción ($9 pesos correspondientes al capital social y $9.30 pesos a la prima en suscripción de acciones) equivalente a $1,240,194, (ii) el pago derivado del efecto impositivo que generará para los Beneficiarios el nuevo plan de compensación por la cantidad de $210,229 ($76,862 correspondientes a impuestos retenidos), y (iii) ciertos pagos aplazados en efectivo por un importe de $267,753 de derechos de cobro.

El importe total del nuevo plan de compensación ascendió a $1,718,176, de los cuales $1,122,975 se aplica-ron a los resultados al 31 de diciembre de 2018 y $1,317,056 al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

El nuevo plan de compensación incluye la obligación a cargo de los Beneficiarios de continuar prestando servicios a, o trabajando para, la Emisora a efectos de retener a los Beneficiarios por lo menos hasta el 31 de diciembre de 2021. En garantía, los Beneficiarios depositarán el 60% de sus acciones recibidas en dos fideicomisos y se ha acordado la pérdida de parte de los derechos de cobro en caso de no cumplir.

En caso de que alguno de los Beneficiarios dejara de prestar sus servicios a la Emisora, las acciones otor-gadas serían repartidas entre el grupo de beneficiarios que continúen prestando sus servicios, y en última instancia, la Emisora podría recomprar las acciones si no estuvieren los Beneficiarios en las fechas de devengo.

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

a. El 31 de diciembre de 2018 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas,
b. El 31 de diciembre de 2019 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas,
c. El 31 de diciembre de 2020 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas, y
d. El 31 de diciembre de 2021 se liberará el 30% restante del total de las acciones recibidas.

Los Beneficiarios del nuevo plan de compensación tienen derecho a recibir dividendos sobre el 100% de sus acciones y, en el caso de las acciones aportadas a los fideicomisos, los dividendos recibidos serán cobrados por el Fiduciario, quien los liquidará inmediatamente a los fideicomisarios en proporción a las ac-ciones aportadas. Los fideicomisos se encuentran consolidados con las acciones pendientes de liberar.

Los derechos de cobro serán abonados a los Beneficiarios según el calendario determinado.

| | Acciones | Efectivo | |
|---|---|---|---|
| Nuevo plan de compensación | $ 1,240,194 | $ 401,120 * | $ |
| Impuestos retenidos | 76,862 | | |
| Total nuevo plan de compensación | 1,317,056 | 401,120 | |
| Aplicación inicial del 40% | (526,822) | (160,448) | |
| Aplicación del periodo ** | (303,094) | (132,611) | |
| Total aplicado a resultados | (829,916) | (293,059) | ( |
| Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2018 | $487,140 | $ 108,061 | $ |

A continuación, se muestra una conciliación de los importes correspondientes al Nuevo plan de compen-sación al 31 de diciembre de 2018:

* Incluye $133,376 del pago derivado del efecto impositivo y los derechos de cobro por $267,753.

** Incluye el 10% adicional liberado al 31 de diciembre de 2018, así como la parte proporcional del plan por los tramos que serán liberados al 31 de diciembre de 2019, de 2020 y de 2021.

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones depositadas en fideicomiso:

## Acciones emitidas del nuevo plan de compensación
## Aplicación inicial del 40%

## Acciones depositadas en fideicomisos
## Acciones liberadas en 2018

## Acciones por liberar al 31 de diciembre de 2018

En términos de lo anterior el Nuevo Plan de Compensación incluye la obligación a cargo de los Beneficiarios de continuar prestando servicios a, o trabajando para, la Compañía a efectos de retener al Equipo Directivo, por lo menos, hasta el 31 de diciembre de 2021 (el "Periodo de Vesting") y que, para tales efectos, era necesario instrumentar un mecanismo que asegure dicha permanencia y genere incentivos para continuar el crecimiento de la Sociedad. Derivado de esto, el mecanismo idóneo propuesto fue la creación de dos fideicomisos, uno para asesores y otro para empleados, así como la pérdida de parte de los Derechos de Cobro de no cumplir el Periodo de Vesting. La conformación de dichos fideicomisos es la siguiente:

*Fideicomiso de Asesores:*

- Fideicomisarios A1: Alhambra Consultants, FZE; Montpascal Advisory Services, LTD y Vouching, S.L.
- Fideicomisarios A2: D. Jerónimo Bremer Villaseñor y D. Francisco Borja Escalada Jiménez
- Fideicomisarios B: D. Jorge Vallejo López y D. Jaime Pérez de Laborda Hurtado de Saracho
- Fideicomisarios C: RLH Properties, S.A.B. de C.V.; y los "Miembros del Comité Ejecutivo" (D. Francisco Borja Escalada Jiménez; D. Juan Cristóbal Bremer Villaseñor; D. Jerónimo Bremer Villaseñor y D. Allen Sanginéz-Krause).

En caso de que un Fideicomisario A1 incumpla el programa de permanencia, las acciones que pierda éste y su correspondiente Fideicomisario A2, se distribuyen entre los miembros del Comité Ejecutivo, salvo aquel que controle al fideicomisario en incumplimiento. Si un Fideicomisarios B incumple su programa de permanencia con Vouching, S.L, dicha sociedad recibirá las acciones que éste pierda y, si un Miembro del Comité Ejecutivo incumple dicho programa, las acciones que pierda se distribuyen entre el resto de los miembros y si la totalidad de dichos miembros incumplen dicho programa, las acciones que pierdan se distribuirán a quien indique la Sociedad.

*Fideicomiso de Empleados*

- Fideicomisarios A: D. Francisco Borja Escalada Jiménez y D. Juan Cristóbal Bremer Villaseñor
- Fideicomisarios B: D. Francis Mûuls, D. Diego Laresgoiti Matute y D. Iván Reyes Fierro
- Allen Sanginés, D. Jerónimo Bremer, D. Juan Bremer, D. Borja Escalada
- Fideicomisarios C: RLH Properties, S.A.B. de C.V.; y los “Miembros del Comité Ejecutivo” (D. Francisco Borja Escalada Jiménez; D. Juan Cristóbal Bremer Villaseñor; D. Jerónimo Bremer Villaseñor y D. Allen Sanginéz-Krause).

A fin de evitar posibles conflictos de interés, en caso de un Fideicomisario B, esto es, un empleado no miembro del Comité Ejecutivo, incumpla el programa de permanencia (bad leaver), las acciones que pierda se distribuirán entre quien el Comité Ejecutivo decida no pudiendo ser ningún miembro del Comité Ejecutivo ni sociedades controladas por éstos y si la totalidad de los miembros del Comité Ejecutivo incumplen dicho programa, las acciones que pierdan se distribuirán a quien indique la Sociedad.

Asimismo, el 50% (cincuenta por ciento) de las acciones que hubieren sido liberadas a favor de los Beneficiarios conforme al calendario de vesting anterior, estarían sujetas a un periodo de lock-up de 12 (doce) meses desde su entrega y el 50% (cincuenta por ciento) restante a un periodo de lock- up de 24 (veinticuatro) meses desde su liberación.

El Nuevo Plan de Compensación incluye el establecimiento de un programa de liquidez de parte de las acciones entregadas que se establece como un plan de pagos diferidos, que ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, pero en el entendido que el total de las acciones recibidas y a recibir y los pagos diferidos a realizarse al amparo del Nuevo Plan de Compensación, cumplen, en global, con, en todo caso, con el calendario de vesting establecido, así como al periodo de lock-up.

*Compensación por finiquito y terminación de relación laboral:*

En caso de terminación anticipada sin causa como *Good Leaver* de la relación laboral o profesional, directa o indirecta, entre la Sociedad y cualquiera de los miembros del Comité Ejecutivo o la sociedad a través de la que presten estos servicios, éstos (o la correspondiente sociedad) tendrán derecho a recibir, en lo individual, una indemnización en efectivo equivalente a 4 años de su parte de Compensación Anual de los últimos 12 meses descrita en el numeral 1 anterior incluyendo el componente fijo de su remuneración más el bono semestral o anual y la liquidación en acciones recibida hasta la fecha de terminación. En tal caso, se devengará asimismo el 100% del Nuevo Plan de Compensación que le corresponda al miembro del Comité Ejecutivo y se calculará y pagará según el caso, (i) como hubiese correspondido y cuando hubiese correspondido de no haberse producido la terminación anticipada, o (ii) en el momento de la terminación, calculado de la misma forma que se prevé en el numeral 2 en caso de liquidación del Nuevo Plan de Compensación en el séptimo año desde la fecha de liquidación de la Oferta Pública Inicial o de acuerdo a la valoración que se hubiese dado a la Emisora en la última transacción relevante.

Salvo por las contraprestaciones descritas anteriormente, la Sociedad no cuenta con otros planes de pensión, retiro o similares para consejeros, equipo, principales funcionarios, equipo de la Sociedad y personas relacionadas. Asimismo, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, de los Comités de la Sociedad, los principales funcionarios, o el equipo de la Sociedad de la Sociedad recibirá contraprestación alguna por la liquidación de la Oferta Pública, o subsecuentes ofertas públicas o aumentos de capital, por la aportación del Terreno Rosewood Mandarina, ni por el desarrollo del Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina, el Hotel Villa Magna o cualquier otro hotel, ni tampoco por la adquisición de nuevos activos.

**Organos Auxiliares del Consejo de Administración**

La Sociedad, con apego a lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y demás ordenamientos aplicables, cuenta con órganos intermedios de Administración, a los cuales se les denomina comités y que funcionarán invariablemente como órganos colegiados. La designación de los integrantes de los comités es competencia 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.

Mediante asamblea general extraordinaria de fecha 27 de junio de 2016, se autorizó la integración del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y se nombraron a los señores Gordon Viberg, Eugenio Garza y Garza y Jorge Santiago Landa como miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

Mediante asamblea general ordinaria de fecha 12 de octubre de 2018, la Sociedad aprobó la renuncia realizada por el señor Eugenio Garza y Garza a su cargo como miembro independiente del Consejo de Administración y como Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. En virtud de lo anterior, se autorizó la designación del señor Alejandro Hernández Delgado para ocupar ambos cargos.

Actualmente, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se encuentra integrado por los señores Alejandro Hernández Delgado, Gordon Viberg y Jorge Santiago Landa, quienes en virtud de su extensa trayectoria y experiencia se consideran expertos en la línea de negocio de la Emisora. Asimismo, el señor Alejandro Hernández Delgado es experto en el área financiera.

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

A. En materia de prácticas societarias:

1. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV.

2. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la LMV o disposiciones de carácter general se requiera.

3. Convocar a asambleas de accionistas y hacer que se inserten en la orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes sin que puedan incluirse asuntos bajo el rubro de generales o equivalentes.

4. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la LMV respecto de las principales políticas y criterios contables y de información, así como el informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiera intervenido en ejercicio de sus facultades conforme a estos estatutos sociales y a la LMV.

5. Las demás establecidas por la LMV o que estén previstas por estos estatutos sociales.

Asimismo, en el informe anual a que se refiere el Artículo 43 de la LMV, se deberá incluir por el presidente del comité en el mismo, en materia de prácticas societarias, lo siguiente:

I. Realizar las observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes;

II. Revisar las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas;

III. Proponer los paquetes de emolumentos, compensaciones o remuneraciones integrales del Director General y demás directivos relevantes de la Emisora, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28, fracción III, inciso d) de la LMV;

IV. Analizar y opinar sobre las dispensas a otorgarse por el Consejo de Administración para que un Consejero, directivo relevante o persona con poder de mando en términos de la LMV, aproveche oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, en términos de lo establecido en el Artículo 28, fracción III, inciso f) de la LMV.

B. En materia de auditoría:

1. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV.

2. Evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo. Para tal efecto, el comité podrá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.

3. Discutir los estados financieros de la Emisora con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Consejo de Administración su aprobación.

4. Informar al Consejo de Administración la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Emisora o de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

5. Elaborar la opinión a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, inciso c) de la LMV respecto del contenido del informe presentado por el Director General y someterla a consideración del Consejo de Administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos:

i. Si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Emisora son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma.

ii. Si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General.

iii. Si como consecuencia de los numerales (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Emisora.

6. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la LMV.

7. Vigilar que las operaciones a que hacen referencia los Artículos 28, fracción III y 47 de la citada Ley, se lleven a cabo ajustándose a lo previsto en dichos preceptos, así como a las políticas derivadas de los mismos.

8. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando así lo requieran las disposiciones de carácter general emitidas para el efecto.

9. Requerir a los directivos relevantes y demás empleados de la Emisora o de las personas morales que ésta controle, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

10. Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle, para lo cual deberá realizar un análisis de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

11. Recibir observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

12. Solicitar reuniones periódicas con los directivos relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control interno y auditoría interna de la Emisora o personas morales que ésta controle.

13. Informar al Consejo de Administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

14. Convocar a asambleas de accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.

15. Vigilar que el Director General de cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración de la Emisora, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.

16. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

17. Las demás que establezcan estos estatutos sociales y la LMV.

Asimismo, en el informe anual a que se refiere el Artículo 43 de la LMV, se deberá incluir por el presidente del comité en el mismo, en materia de auditoría, lo siguiente:

I. El estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Emisora y personas morales que ésta controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe;

II. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle;

III. La evaluación del desempeño de la persona moral que otorgue los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta y su status de independiente;

IV. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes;

V. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la Emisora y de las personas morales que ésta controle;

VI. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo respectivo que cubra el informe anual;

VII. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración, y

VIII. El seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias puede reunirse en cualquier momento. A fin de que las sesiones de este comité se celebren válidamente, se requerirá de la asistencia de por lo menos la mayoría de sus miembros, y sus decisiones serán válidas cuando sean adoptadas por al menos la mayoría de sus miembros.

**Comité Ejecutivo**

La Sociedad cuenta con un Comité Ejecutivo. Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios – Comité Ejecutivo” para una descripción de las facultades del Comité Ejecutivo.

El 26 de octubre de 2015, mediante asamblea general extraordinaria de la Emisora, se nombraron a los señores Allen de Jesús Sangines Krause, Jerónimo Bremer Villaseñor y Juan Cristóbal Bremer Villaseñor como miembros del Comité Ejecutivo. Mediante asamblea general anual ordinaria de fecha 20 de abril de 2016, la Emisora aprobó el nombramiento del Sr. Francisco Borja Escalada Jiménez como miembro de dicho Comité. El presidente de dicho comité es Jerónimo Bremer Villaseñor. Los miembros del Comité Ejecutivo han sido ratificados anualmente mediante asamblea general anual ordinaria de accionistas.

**Código de Conducta aplicable al Consejo de Administración**

Dentro de la Política Integral de la Emisora, se encuentra el Código de Conducta aplicable a los miembros del Consejo de Administración, así como a Directivos, Accionistas y empleados, dentro del cual se preveen los principios, criterios y lineamientos a tomar en cuenta en relación con lo siguiente:

- Alcance del Código y actuación en la práctica
- Seguridad y Beneficios de impacto ambiental
- Facilitar información sobre nuestros proyectos
- Interacciones con terceros

- Prevención del soborno y corrupción
- Principios de contratación y relaciones laborales
- Seguridad e higiene
- Políticas Públicas y actividades políticas
- Apoyo a la comunidad, donaciones y grupos de apoyo
- Privacidad de datos
- Protección de los bienes y recursos de la compañía
- Preservación de contabilidad y registros
- Información privilegiada e información confidencial
- Competencia económica y prácticas antimonopólicas

Dicho Código de Conducta fue sometido a aprobación del Cosejo de Administración en su sesión del 25 de octubre de 2017, siendo aprobado unánimemente por los consejeros.

## Administradores de la empresa [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

| Hernandez Delgado Alejandro | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | | |
| Hombre | Propietario | | |
| Participa en comités [Sinopsis] | | | |
| Auditoría | Prácticas Societarias | Evaluación y Compensación | |
| SI | SI | NO | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2018-10-12 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| NA | Consejero | NA | 0% |
| Información adicional | | | |
| Actualmente participa en los Consejos de Administración de: Industrias Peñoles y Grupo Nacional Provincial, Mercado Mexicano de Derivados (MexDer), las cuales no tienen relación con la Emisora. | | | |

| Santiago Landa Jorge | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | | |
| Hombre | Propietario | | |
| Participa en comités [Sinopsis] | | | |
| Auditoría | Prácticas Societarias | Evaluación y Compensación | |
| SI | NO | NO | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2015-10-26 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| NA | Consejero | NA | 0% |
| Información adicional | | | |
| Actualemente, Santiago es maestro de Posgrado del Instituto Tecnológico Autónomo de México, Presidente de Consejo y Director General de Servicios Inmobiliarios con Valor Agregado SA de CV, Presidente del Consejo de Siva Comercial SA de CV y Presidente del Consejo de Inmobiliaria Executive Floor SA de CV | | | |

### Patrimoniales [Miembro]

| Laresgoiti Matute Diego | |
|---|---|
| Sexo | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |

| Hombre | Propietario | | |
|---|---|---|---|
| Participa en comités [Sinopsis] | | | |
| Auditoría | Prácticas Societarias | Evaluación y Compensación | |
| NO | NO | NO | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2015-10-26 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| NA | Consejero | NA | 0% |
| Información adicional | | | |
| Actualmente, Diego es consejero en cuatro sociedades encargadas de varios proyectos y desarrollos inmobiliarios, las cuales mantienen una relación meramente comercial con la Emisora desde octubre de 2018. Asimismo, es persona clave en Rasa Land Inverstors, PLC y Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V., esta última afiliada de la Sociedad. | | | |

| Muuls NA Francis Phillippe Valery | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | | |
| Hombre | Propietario | | |
| Participa en comités [Sinopsis] | | | |
| Auditoría | Prácticas Societarias | Evaluación y Compensación | |
| NO | NO | NO | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2015-10-26 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| NA | Consejero | NA | 0% |
| Información adicional | | | |
| NA | | | |

| Trejo Rivera Rafael | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | | |
| Hombre | Propietario | | |
| Participa en comités [Sinopsis] | | | |
| Auditoría | Prácticas Societarias | Evaluación y Compensación | |
| NO | NO | NO | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2016-11-15 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| NA | Consejero | NA | 0% |
| Información adicional | | | |
| NA | | | |

| Sangines Krause Allen de Jesus | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | | |
| Hombre | Propietario | | |
| Participa en comités [Sinopsis] | | | |
| Auditoría | Prácticas Societarias | Evaluación y Compensación | |
| NO | NO | NO | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2015-10-26 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| NA | Consejero | NA | 4.80% |
| Información adicional | | | |
| Actualmente es Presidente del Consejo de Administración de Millicom International Cellular S.A. (una compañía de telecomunicaciones con un enfoque en mercados emergentes), es miembro del Consejo de Administración de AB Investment Kinnevik (compañía que cotiza en Suecia) y Presidente del Consejo de Administración de “RLD” (el primer fondo establecido por BK Partners | | | |

enfocado en bienes raíces y desarrollo de la tierra en México, empresa afiliada de la Emisora). También es Presidente del Consejo de la Escuela de Artes y Ciencias en la Universidad de Harvard, miembro del Consejo de Campañas de los Palacios Reales Históricos en el Reino Unido y miembro del Instituto Real de Asuntos Internacionales.

| Bremer Villaseñor Jeronimo | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | | |
| Hombre | Propietario | | |
| Participa en comités [Sinopsis] | | | |
| Auditoría | Prácticas Societarias | Evaluación y Compensación | |
| NO | NO | NO | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2015-10-26 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| NA | Consejero | NA | 3.91% |
| Información adicional | | | |
| Información adicionalActualmente es Consejero de Hotel Villa Magna, S.L.U. sociedad subsidiaria de la Emisora, así como de Capital ADS, S.A. de C.V., sociedad con quien la Emisora tiene una relación comercial desde octubre de 2018. También es Consejero de BK Partners, fondo inversionista de la Emisora, así como administrador y consejeros de las siguientes sociedades españolas Asiru Inversiones, S.L., Boyton Invest, S.L., Global Endor, S.L. con las que la Emisora no tienen relación de ninguna índole. | | | |

| Bremer Villaseñor Juan Cristobal | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | | |
| Hombre | Propietario | | |
| Participa en comités [Sinopsis] | | | |
| Auditoría | Prácticas Societarias | Evaluación y Compensación | |
| NO | NO | NO | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2015-10-26 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| NA | Consejero | NA | 0% |
| Información adicional | | | |
| Hasta el 28 de febrero de 2019, Juan Bremer desempeñó el cargo de Director General Adjunto de RLH. | | | |

| Espinoza Rincón Ruben Omar | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | | |
| Hombre | Propietario | | |
| Participa en comités [Sinopsis] | | | |
| Auditoría | Prácticas Societarias | Evaluación y Compensación | |
| NO | NO | NO | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2018-03-02 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| NA | Consejero | NA | 0% |
| Información adicional | | | |
| NA | | | |

| Escalada Jimenez Francisco Borja | | |
|---|---|---|
| Sexo | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | |
| Hombre | Propietario | |
| Participa en comités [Sinopsis] | | |
| Auditoría | Prácticas Societarias | Evaluación y Compensación |
| NO | NO | NO |

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| Designación [Sinopsis] | | | |
|---|---|---|---|
| Fecha de designación | | | |
| 2016-11-15 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| NA | Consejero | NA | 0% |
| Información adicional | | | |
| Actualmente el señor Escalada es presidente del consejo de administración de las subsidiarias de la Emisora. Asimismo, es miembro del consejo de Vouching S.L. y sus subsidiarias, así como delas sociedades que conforman el fondo Balam, entre otras sociedades con las cuales la Emisora no tiene ningún tipo de relación. | | | |

| Mendez Centeno Sergio | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | | |
| Hombre | Propietario | | |
| Participa en comités [Sinopsis] | | | |
| Auditoría | Prácticas Societarias | Evaluación y Compensación | |
| NO | NO | NO | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2016-11-15 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| NA | Consejero | NA | 0% |
| Información adicional | | | |
| NA | | | |

## Directivos relevantes [Miembro]

| Laresgoiti Matute Diego | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | | |
| Hombre | Propietario | | |
| Participa en comités [Sinopsis] | | | |
| Auditoría | Prácticas Societarias | Evaluación y Compensación | |
| NO | NO | NO | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | Tipo de asamblea | | |
| 2016-11-15 | General extraordinaria de accionistas | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| NA | Director de relación con inversiónistas | NA | 0% |
| Información adicional | | | |
| Actualmente, Diego es consejero en cuatro sociedades encargadas de varios proyectos y desarrollos inmobiliarios, las cuales mantienen una relación meramente comercial con la Emisora desde octubre de 2018. Asimismo, es persona clave en Rasa Land Inverstors, PLC y Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V., esta última afiliada de la Sociedad | | | |

| Escalada Jimenez Francisco Borja | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | | |
| Hombre | Propietario | | |
| Participa en comités [Sinopsis] | | | |
| Auditoría | Prácticas Societarias | Evaluación y Compensación | |
| NO | NO | NO | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | Tipo de asamblea | | |
| 2016-11-15 | General Ordinaria de accionistas | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| | | | |
|---|---|---|---|
| NA | Director General | NA | 0% |

Información adicional

Actualmente el señor Escalada es presidente del consejo de administración de las subsidiarias de la Emisora. Asimismo, es miembro del consejo de Vouching S.L. y sus subsidiarias, así como delas sociedades que conforman el fondo Balam, entre otras sociedades con las cuales la Emisora no tiene ningún tipo de relación.

| | |
|---|---|
| **Porcentaje total de hombres como Directivos Relevantes:** | 75 |
| **Porcentaje total de mujeres como Directivos Relevantes:** | 25 |
| **Porcentaje total de hombres como Consejeros:** | 100 |
| **Porcentaje total de mujeres como Consejeros:** | 0 |
| **Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** | No |

**Descripción de la política o programa de inclusión laboral:**

La Emisora cuenta una política integral que, en la sección “Principios de Contratación y Relaciones Laborales” del apartado Código de Conducta, señala que todas las decisiones sobre contratación, empleo, remuneración, desarrollo y promoción se deben realizar únicamente con base en la habilidad, experiencia, comportamiento, desempeño de trabajo, mérito y potencial demostrado por una persona en relación con las necesidades de la función. Asimismo, habla sobre la diversidad entre el personal de la Sociedad, considerando inaceptables la discriminación de cualquier tipo, así como el acoso u hostigamiento a cualquiera de los colaboradores u otras personas con las que la Emisora tenga relaciones comerciales.

De lo anterior se desprende que la Emisora está comprometida a promover y mantener una política de respeto e igualdad de oportunidades, en la que el éxito personal dependa únicamente de la habilidad y contribución de cada uno.

Igualmente se destaca que el Oficial de Cumplimiento es el responsable de la aplicación, cumplimiento y seguimiento de la política integral de la Emisora, cuyo cargo recae en Jessica García Abenchuchán, Dirctora Jurídica.

Cabe mencionar que la Emisora está constantemente trabajando para actualizar el Código de Conducta y se prevee que para el 1º de octubre de 2019, se libere una nueva actualización.

## Accionistas de la empresa [Sinopsis]

### Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

| Público Inversionista | |
|---|---|
| Participación accionaria (en %) | 78.67% |
| Información adicional | |

| Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. | |
|---|---|
| Participación accionaria (en %) | 21.33% |

| Información adicional |
| --- |
| |

### Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

| Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. | |
| --- | --- |
| Participación accionaria (en %) | 21.33% |
| Información adicional | |
| | |

## Estatutos sociales y otros convenios:

A continuación, se presenta una descripción de nuestro capital social y un resumen de algunas de las disposiciones de nuestros estatutos sociales. La descripción resume ciertas disposiciones fundamentales de los estatutos sociales de la Emisora, los que fueron modificados y reformados en su totalidad el 21 de abril de 2017 mediante asamblea general extraordinaria de accionistas, con el fin de adoptar ciertas disposiciones de la LMV aplicables a las sociedades anónimas bursátiles; y, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 7 de diciembre de 2018, se reformó el inciso (F) de la Clausula Vigésima Segunda de los estatutos sociales, relativo al otorgamiento a favor el Consejo de Administración de la facultad para delegar, a quien este otorgue poderes, la facultad, a su vez, de delegar, otorgar, sustituir y/o revocar poderes. Esta descripción no pretende ser completa y está calificada en su integridad por referencia a nuestros estatutos sociales y a la legislación mexicana.

*Descripción general*

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida conforme a las leyes de México. Somos una controladora de acciones. Una copia de nuestros estatutos sociales ha sido presentada ante la CNBV y ante la BMV y dicha copia se encuentra disponible para consulta en las siguientes páginas de Internet: www.gob.mx/cnbv, www.bmv.com.mx, y www.rlhproperties.mx. Nuestra dirección es la siguiente: Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México

*Capital Social*

En virtud de que somos una sociedad anónima bursátil de capital variable, nuestro capital social debe estar integrado por una parte fija y puede integrarse por una parte variable. Al 31 de diciembre de 2018, la Emisora tiene en circulación 884,809,574 acciones Serie “A”, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija de nuestro capital social suscritas y pagadas y no hay acciones emitidas de otras series.

Nuestras acciones pueden emitirse a favor de, pagarse por y ser propiedad de inversionistas mexicanos o extranjeros, sujeto a restricciones de ley. Nuestros estatutos sociales nos permiten emitir series adicionales de acciones de nuestro capital social con derechos de voto limitado, restringido o sin derecho de voto.

*Derechos de Voto y Asambleas de Accionistas*

Conforme al Artículo 54 de la LMV, previa autorización de la CNBV, la Emisora podrá emitir acciones sin derecho a voto, al igual que con la limitante de otros derechos corporativos, así como acciones de voto restringido distintas o conforme a lo que prevén los Artículos 112 y 113 de la LGSM. Al momento de emisión de acciones sin derecho de voto o de voto limitado o restringido, la asamblea general de accionistas que acuerde su emisión determinará los derechos que les correspondan. En su caso, las acciones que se emitan al amparo de este párrafo, serán de una serie distinta a las demás acciones que representen el capital de la Sociedad.

De conformidad con nuestros estatutos vigentes, podemos celebrar dos tipos de Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias. Las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas son aquellas convocadas para discutir cualquier asunto que no esté reservado a las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas. Las Asambleas Generales Ordinarias, que deberán reunirse por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la terminación de cada ejercicio social y serán aquéllas que tengan por objeto (i) aprobar los estados financieros del ejercicio anterior; (ii) discutir y aprobar los informes anuales del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como determinar la forma en que se aplicarán las utilidades del ejercicio (incluyendo, en su caso, el pago de dividendos); (iii) elegir a los miembros del Consejo de Administración; (iv) designar al presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias; (v) aprobar cualquier aumento o reducción del capital variable y la emisión de las acciones correspondientes; (vi) aprobar el reporte anual del Director General junto con el reporte del Consejo de Administración y la opinión del Consejo de Administración; (vii) determinar el importe máximo que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias; y (viii) aprobar cualquier transacción que represente el 20% o más de nuestros activos consolidados durante un ejercicio social.

Las Asambleas Extraordinarias, mismas que podrán reunirse en cualquier momento, serán aquéllas que tengan por objeto (i) la prórroga de la duración de la Compañía, o su disolución; (ii) el aumento o la disminución de la parte fija de nuestro capital social y la emisión de las acciones correspondientes; (iii) la emisión de acciones para llevar a cabo una oferta pública; (iv) cualquier modificación en nuestro objeto social o nacionalidad;

iv. la fusión o transformación en cualquier otro tipo de sociedad; (vi) la emisión de acciones preferentes; (vii) la amortización de acciones con utilidades retenidas; (viii) la reforma de nuestros estatutos sociales incluyendo modificaciones a las cláusulas de cambio de control; (ix) cualquier otro asunto descrito en la legislación aplicable o en nuestros estatutos sociales; (x) la cancelación de la inscripción de acciones en el Registro Nacional de Valores; y (xi) las convocadas para los demás asuntos para los que la legislación aplicable y/o los estatutos sociales de la Emisora requieran un quórum especial.

Las Asambleas de Accionistas serán convocadas en cualquier momento por nuestro Consejo de Administración, por el presidente de nuestro Consejo de Administración o por nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como por el 25% de nuestros Consejeros, por el Secretario de nuestro Consejo de Administración o por la autoridad judicial, en su caso. Nuestros accionistas propietarios de acciones con derecho a voto, por cada 10% del capital social, incluso en forma limitada o restringida, podrán solicitar al presidente del Consejo de Administración o del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en cualquier momento, que se convoque a una Asamblea General de Accionistas. Cualquier accionista tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el Artículo 185 de la LGSM. Si no se hiciere la convocatoria dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Emisora, lo hará a petición de cualquiera de los interesados en términos de la legislación aplicable.

La convocatoria para las Asambleas se hará por medio de la publicación de un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, siempre con una anticipación de al menos 15 (quince) días naturales a la fecha señalada para la Asamblea. La convocatoria correspondiente deberá (i) contener la Orden del Día, (ii) contener la fecha, lugar y hora, en que deba celebrarse, y (iii) estar suscrita por la persona o personas que la hagan en el concepto de que si las hiciere el Consejo de Administración, bastará con el nombre del Secretario de dicho órgano o del delegado que a tal efecto hubiere designado el Consejo de Administración para tal propósito. La información y los documentos relacionados con cada

uno de los puntos establecidos en la Orden del Día estarán disponibles para los accionistas (en las oficinas de la Emisora), desde el momento en que se publique la convocatoria correspondiente en las oficinas de la Emisora, de forma inmediata y gratuita, la información y los documentos disponibles relacionados con cada uno de los puntos establecidos en la orden del día.

*Quórum y Votaciones*

Para que una Asamblea General Ordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, al menos, el 50% de nuestro capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, la Asamblea General Ordinaria se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de acciones representadas de nuestro capital social.

Para que las resoluciones de la Asamblea General Ordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre, por lo menos, por la mayoría de los votos presentes.

Para que una Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, por lo menos, el 75% de nuestro capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, para que la Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada, deberá estar representado, por lo menos, el 50% de nuestro capital social.

Para que las resoluciones de la Asamblea General Extraordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre por el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, el 50% de nuestro capital social.

Los accionistas propietarios de acciones con derecho a voto (incluso limitado o restringido), que representen en lo individual o en conjunto cuando menos cada 10% del capital social (de manera individual o conjunta), podrán solicitar que se aplace la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Los titulares en lo individual o en conjunto de cuando menos el 20% del capital social con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas generales, respecto de las cuales tengan derecho de voto, siempre que se satisfagan los requisitos del Artículo 201 de la LGSM, en términos del Artículo 51 de la LMV.

Los titulares de acciones que representen en lo individual o en conjunto el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que se causen, en términos del Artículo 38 fracción II de la LMV, siempre que se satisfagan los requisitos establecidos en el Artículo 163 de la LGSM. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en cinco años

Será materia de aprobación en asamblea general extraordinaria de accionistas los siguientes temas, requiriendo en todo momento el voto favorable del 75% o más de las acciones representativas del capital social de la Emisora:

la venta de (i) cualquier activo hotelero del que se propietario la Sociedad (directa o indirectamente a través de sus subsidiarias o afiliadas), o (ii) las acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o similares respecto de las subsidiarias, afiliadas y/o vehículos a través de los cuales la Sociedad sea propietaria de activos hoteleros, cuando dichas ventas se realicen por debajo del monto del avalúo (a) realizado para llevar a cabo la oferta pública inicial de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, o (b) al cual fueron adquiridos originalmente el o los activos de que se trate.

Realizar ofertas públicas subsecuentes de acciones representativas del capital social de la Sociedad a un precio de colocación menor al de la oferta pública inicial de acciones representativas del capital social de la Sociedad.

*Dividendos y distribuciones*

No se podrán decretar distribuciones de utilidades sin que previamente la Asamblea General de Accionistas apruebe los estados financieros que las arrojen y después de deducidas las cantidades que corresponden a (i) el impuesto sobre la renta, (ii) la participación de los trabajadores en las utilidades, (iii) la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores y (iv) un 5% para formar la reserva legal hasta que ésta ascienda al 20% de nuestro capital social.

Asimismo, respecto de las utilidades decretadas:

1. Se separará la cantidad que acuerde la Asamblea General de Accionistas para la formación de uno o varios fondos de previsión, reinversión, amortización o de reservas, incluyendo las cantidades que sean aplicadas a la creación o incremento del monto para adquisición de acciones propias a que se refiere el Artículo 56 de la LMV.
2. El resto se aplicará en la forma que resuelva la Asamblea Ordinaria de Accionistas, con base en la recomendación del Consejo de Administración. En todo caso, en la sesión que celebre el Consejo de Administración al respecto, decretará y pagará dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Sociedad y subsidiarias, así como distribuirá la mayor parte del flujo de caja libre consolidado generado por la Sociedad y sus subsidiarias a través de cualquier mecanismo posible conforme a la legislación aplicable, tales como distribución de reservas, en su caso, y recompra de acciones.

Los pagos de dividendos serán llevados a cabo en los días hábiles y lugares que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas o bien el Consejo de Administración si dicho órgano fue facultado para ello por la Asamblea de Accionistas. El pago de dividendos será notificado mediante avisos publicados en un diario de amplia circulación en nuestro domicilio social.

Todos aquellos dividendos que no sean cobrados dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos en favor de nosotros

*Nombramiento de Consejero*

La designación o elección de los miembros del Consejo de Administración será hecha por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas por mayoría simple de votos. El Consejo de Administración se integrará por un número mínimo de 5 consejeros y un número máximo de 21 consejeros, de los cuales cuando menos el 25% deberán ser independientes, según lo califique la propia Asamblea que los designe o ratifique, en términos de la LMV. La Asamblea podrá designar por cada consejero propietario, a su respectivo suplente. Lo anterior, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener ese mismo carácter.

Los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto representen cuando menos cada 10% del capital social de la Emisora, tendrán derecho a designar en Asamblea General de Accionistas a un miembro Propietario del Consejo de Administración y, en su caso, a su respectivo Suplente, así como de revocar el nombramiento del Propietario o Suplente que previamente haya

efectuado. Dichos Consejeros sólo podrán ser revocados por los demás accionistas, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás Consejeros. Asimismo, lo anterior será válido a menos que la remoción obedezca a una causa justificada de acuerdo a lo establecido en la LMV.

Los Consejeros serán elegidos por un período que concluirá cuando se reúna una nueva asamblea general ordinaria que acuerde sobre los nuevos nombramientos y que deberá celebrarse a más tardar el 30 de abril del año siguiente a su nombramiento y continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de 30 días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando este no tome posesión de su cargo.

*Facultades del Consejo de Administración*

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

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, el Consejo de Administración tendrá las siguientes facultades:

I. Establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Emisora y personas morales que ésta controle.
II. Vigilar la gestión y conducción de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Emisora, así como el desempeño de los directivos relevantes.
III. Aprobar, con la previa opinión del comité que sea competente:
   a. Las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, por parte de personas relacionadas.
   b. Las operaciones, cada una en lo individual, con personas relacionadas, que pretenda celebrar la Emisora o las personas morales que ésta controle.
   c. Las operaciones que se ejecuten, ya sea simultánea o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan llevarse a cabo por la Emisora o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera de los supuestos siguientes: (i) la adquisición o enajenación de bienes con valor igual o superior al 5% de

los activos consolidados de la Emisora; (ii) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Emisora. Quedan exceptuadas las inversiones en valores de deuda o en instrumentos bancarios, siempre que se realicen conforme a las políticas que al efecto apruebe el propio Consejo.

d. El nombramiento, elección y, en su caso, destitución del Director General de la Emisora y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes.

e. Las políticas para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas.

f. Las dispensas para que un Consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Emisora o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa. Las dispensas por transacciones cuyo importe sea menor al mencionado en el inciso c) anterior, podrán delegarse en alguno de los comités de la Emisora encargado de las funciones en materia de Auditoría o Prácticas Societarias.

g. Los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de la Emisora y de las personas morales que ésta controle.

h. Las políticas contables de la Emisora, ajustándose a los lineamientos que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera.

i. Los estados financieros de la Emisora.

j. La contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa. Cuando las determinaciones del Consejo de Administración no sean acordes con las opiniones que le proporcione el Comité correspondiente, el citado Comité deberá instruir al Director General revelar tal circunstancia al público inversionista, a través de la bolsa de valores en que coticen las acciones de la Emisora o los títulos de crédito que las representen, ajustándose a los términos y condiciones que dicha bolsa establezca en su reglamento interior.

IV. Presentar a la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social:

a. Los informes a que se refiere el artículo 43 (cuarenta y tres) de la LMV.

b. El informe que el Director General elabore conforme a lo señalado en el artículo 44 (cuarenta y cuatro), fracción XI de la LMV, acompañado del dictamen del auditor externo.

c. La opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del informe del Director General a que se refiere el inciso anterior.

d. El informe a que se refiere el artículo 172 (ciento setenta y dos), inciso b) de la LGSM en el que se contengan las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera.

e. El informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido.

V. Dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Emisora y personas morales que ésta controle, identificados con base en la información presentada por los Comités, el Director General y la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como a los sistemas de contabilidad, control interno y auditoría interna, registro, archivo o información, de éstas y aquélla, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité que ejerza las funciones en materia de Auditoría.

VI. Aprobar las políticas de información y comunicación con los Accionistas y el mercado, así como con los Consejeros y directivos relevantes, para dar cumplimiento a lo previsto en la LMV.

VII. Determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas correspondientes.

VIII. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Director General en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio.

IX. Ordenar al Director General la revelación al público de los eventos relevantes de que tenga conocimiento. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación del Director General a que hace referencia el artículo 44 (cuarenta y cuatro), fracción V de la LMV.

X. Autorizar cualquiera de las siguientes operaciones:

Financiamientos cuyo monto y/o el valor de las garantías sea superior al equivalente en pesos de DLS$5’000,000.00 (cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), sea que dichos financiamiento se otorguen u obtengan en una o más operaciones, de manera simultánea o sucesiva y que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan otorgarse u obtenerse por la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social.

Sujeto a las disposiciones y requerimientos establecidos en la Ley del mercado de Valores y de estos estatutos, la facultad para determinar llevar a cabo inversiones y/o adquisiciones de acciones, participaciones sociales, derechos (incluyendo de fideicomitente y/o fideicomisario) o directamente en activos distintos a participaciones en el capital o sociales y valores emitidos por sociedades y/o vehículos en los que invierta, haya invertido o pretenda invertir la Sociedad.

Operaciones individuales con apalancamientos por arriba de 65% (sesenta y cinco por ciento) de los activos consolidados e individuales de la Sociedad. Respecto del apalancamiento de proyectos en desarrollo, cualquier apalancamiento mayor al 40% (cuarenta por ciento).

Operaciones financieras derivadas (incluyendo coberturas de tipo de cambio y tasas de interés) que *no* sean estrictamente de cobertura en términos de o en relación con financiamientos contratados por la Sociedad o sus subsidiarias si el monto de dicha operación derivada o cobertura excede de DLS$5'000,000.00 (cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América).

Operaciones que se consideren inusuales, no recurrentes o que sean consideradas fuera del curso ordinario de la Sociedad.

XI. El Consejo será responsable de vigilar el cumplimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas, lo cual podrá llevar a cabo a través del comité que ejerza las funciones de auditoría.

XII. Las demás que la Ley establezca o se prevean en los estatutos sociales de la Emisora.

No requerirán aprobación del Consejo de Administración, las operaciones que a continuación se señalan, siempre que se apeguen a las políticas y lineamientos que al efecto apruebe el Consejo:

1. Las operaciones que en razón de su cuantía carezcan de relevancia para la Emisora o personas morales que ésta controle.
2. Las operaciones que se realicen entre la Emisora y las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa o entre cualquiera de éstas, siempre que: (i) sean del giro ordinario o habitual del negocio, o (ii) se consideren hechas a precios de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por agentes externos especialistas.
3. Las operaciones que se realicen con Consejeros, miembros de comités, funcionarios y/o empleados, siempre que se lleven a cabo en las mismas condiciones que con cualquier cliente o como resultado de prestaciones laborales de carácter general.

*Resoluciones del Consejo de Administración*

En las Sesiones del Consejo de Administración cada Consejero Propietario tendrá derecho a un voto. Los Consejeros Suplentes, únicamente tendrán derecho a votar cuando asistan y actúen en ausencia de los Consejeros Propietarios que sustituyan respectivamente. Se requerirá la asistencia de una mayoría de Consejeros con derecho a voto para que una Sesión del Consejo de Administración quede legalmente instalada. Las decisiones del Consejo de Administración serán válidas cuando se tomen, por lo menos, por la mayoría de los Consejeros con derecho a voto que estén presentes en la Sesión legalmente instalada de que se trate. En caso de empate, el Presidente decidirá con voto de calidad.

Los Consejeros estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés y deberán informar de ello al Presidente y Secretario del Consejo de Administración. Asimismo, deberán mantener absoluta confidencialidad respecto de todos aquellos actos, hechos o acontecimientos que no se hayan hecho del conocimiento público, así como de toda deliberación que se lleve a cabo en sesión del Consejo.

Las actas correspondientes a las Sesiones del Consejo de Administración deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de que se trate, y por el o los miembros de los Comités que hubieran concurrido.

Las sesiones del Consejo de Administración se llevarán a cabo en la Ciudad de México o a través de cualquier otro medio (incluso electrónico o por videoconferencia) que para tal efecto establezca el propio Consejo.

*Comités del Consejo de Administración*

El Consejo de Administración, para el desempeño de sus funciones en materia de vigilancia, contará con el auxilio del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias que desarrollará las actividades en materia de prácticas societarias y de auditoría. Dicho comité estará integrado por consejeros independientes y por un mínimo de 3 miembros designados por el propio Consejo de Administración, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 25 de la LMV. Para concoer las principales funciones del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, ver apartado "Organos auxiliares 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.

Las sesiones de los comités se llevarán a cabo en la Ciudad de México o en cualquier otro lugar que se designe en la convocatoria correspondiente. La asistencia a las sesiones podrá ser física o a través de cualquier otro medio (incluso telefónico, por videoconferencia o electrónico) que para tal efecto se determine en la convocatoria. Podrán adoptarse resoluciones sin necesidad de reuniones formales.

*Deber de Diligencia y Deber de Lealtad*

La LMV impone los deberes de diligencia y de lealtad a los Consejeros.

El deber de diligencia generalmente requiere que los consejeros obtengan suficiente información y estén debidamente preparados para actuar en nuestro beneficio. El deber de diligencia se da por cumplido, principalmente, (i) cuando un consejero solicita y obtiene de nuestra parte toda la información necesaria para tomar una decisión, (ii) obteniendo información de terceros; (iii) requiriendo la presencia de, y la información de, nuestros funcionarios en tanto sea necesario para tomar decisiones, y (iv) asistiendo a las sesiones del consejo y revelando la información relevante en su poder. La omisión de actuar en cumplimiento del deber de diligencia por parte de un consejero, provoca que el consejero sea responsable de manera solidaria, junto con otros consejeros responsables, por daños y perjuicios que nos causen o a nuestras subsidiarias. Una indemnización por

demandas relacionadas con el incumplimiento al deber de diligencia de los consejeros ha sido incorporada en nuestros estatutos sociales. Además, contamos con un seguro de protección a los consejeros en caso de incumplimientos de su deber de diligencia.

El deber de lealtad consiste, principalmente, en la obligación de mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las responsabilidades del consejero, de abstenerse de discutir o votar en asuntos donde el consejero tenga un conflicto de interés y abstenerse de tomar ventaja de oportunidades corporativas resultantes de sus acciones como consejero. Adicionalmente, el deber de lealtad se incumple si un accionista o grupo de accionistas se ve favorecido deliberadamente.

El deber de lealtad también se incumple si el consejero usa activos de la sociedad o aprueba el uso de activos de la sociedad en contravención con nuestras políticas, revela información falsa o engañosa, ordena, o hace que no se registre cualquier transacción en nuestros últimos registros, que pudiera afectar nuestros estados financieros, o evita que información relevante no sea revelada o sea modificada.

La violación al deber de lealtad sujeta a dicho consejero a responsabilidad de manera solidaria junto con todos los consejeros que lo incumplan, por los daños y perjuicios que nos causen y a las personas bajo nuestro control. La responsabilidad también podrá surgir si resultan daños y perjuicios de los beneficios obtenidos por los consejeros o terceros, como resultado de las actividades realizadas por dichos consejeros.

Las demandas por el incumplimiento al deber de diligencia o al deber de lealtad, sólo pueden ser interpuestas en beneficio de la Emisora, y no en beneficio del demandante, y sólo podrán ser interpuestas por nosotros, por los accionistas o por los grupos de accionistas que representen por lo menos el 5% de las Acciones en circulación.

A manera de exclusión de responsabilidad para los consejeros, la LMV señala que la responsabilidad antes descrita no podrá ser exigible si el consejero actuó de buena fe y si (i) cumplió con las leyes y estatutos sociales, (ii) la decisión fue tomada con base en la información proporcionada por los funcionarios, auditores externos o expertos externos, cuya capacidad y credibilidad no son objeto de duda razonable, y (iii) el consejero seleccionó la alternativa más adecuada de buena fe y cualquier efecto negativo de dicha decisión no era razonablemente previsible, con base en la información disponible. Las cortes mexicanas no han interpretado dichas disposiciones, y por lo tanto, la aplicabilidad y ejecución de esta excepción permanece incierta.

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, el Director General y nuestros directivos principales deben actuar en nuestro beneficio y no en el beneficio de cualquier accionista o grupo de accionistas. Además, nuestros directivos deben presentar nuestras principales estrategias de negocios y las de las sociedades bajo nuestro control al Consejo de Administración para su aprobación, proponer a nuestro Consejo de Administración nuestro presupuesto anual, presentar propuestas para el control interno al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, preparar todo la información relevante relacionada a nuestras actividades y a las actividades realizadas por las sociedades bajo nuestro control, revelar información relevante al público y mantener sistemas de contabilidad y registro, así como mecanismos de control interno adecuados, preparar y presentar al consejo los estados financieros anuales e implementar los mecanismos de control internos.

## Información adicional Administradores y accionistas:

NA

# [429000-N] Mercado de capitales

## Estructura accionaria:

La siguiente tabla contiene información relativa a la tenencia de acciones representativas de nuestro capital social al 31 de diciembre de 2018 respecto de los accionistas que se indican a continuación:

| Accionista | Serie "A" | % |
|---|---|---|
| Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. | 188,703,357 | 21.33% |
| Público Inversionista | 14,188,850,207.52 | 78.67% |
| Total | 14,377,553,565 | 100% |

Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V., accionista con una participación del 21.33% en RLH, es una sociedad tenedora de acciones quien, a través de sus subsidiarias, desarrolla proyectos inmobiliarios, turísticos y hoteleros en las ciudades de Jalisco, Nayarit y la Ciudad de México.

A la fecha no hay compromisos que impliquen el cambio de control de la Emisora.

Hasta donde es del conocimiento de la Emisora y con base en la información anterior, ninguna persona ejerce control, influencia significativa o poder de mando (según dichos conceptos se definen en la LMV) en RLH, salvo por Actur, quien a esta fecha es el accionista de control de la Emisora.

## Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

La información contenida es 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 |
|---|---|---|---|---|
| Diciembre 2015 | 0 | 15.15 | 15.15 | 15.15 |
| Diciembre 2016 | 32,362 | 15.45 | 15.45 | 15.45 |
| Marzo 2017 | 100 | 15.45 | 15.45 | 15.45 |
| Junio 2017 | 306,670 | 17.00 | 16.50 | 17.00 |
| Septiembre 2017 | 0 | 17.00 | 17.00 | 17.00 |
| Diciembre 2017 | 17,000 | 17.75 | 17.75 | 17.75 |
| Marzo 2018 | 616,280 | 18.30 | 17.85 | 18.30 |
| Junio 2018 | 150,100 | 18.59 | 18.58 | 18.59 |
| Septiembre 2018 | 337,394 | 18.64 | 18.64 | 18.64 |
| Octubre 2018 | 150,351 | 18.64 | 18.50 | 18.50 |
| Noviembre 2018 | 79,860 | 18.50 | 18.00 | 18.50 |
| Diciembre 2018 | 450 | 18.50 | 18.50 | 18.50 |
| Enero 2019 | 110 | 19.00 | 19.00 | 19.00 |
| Febrero 2019 | 0 | 19.00 | 19.00 | 19.00 |

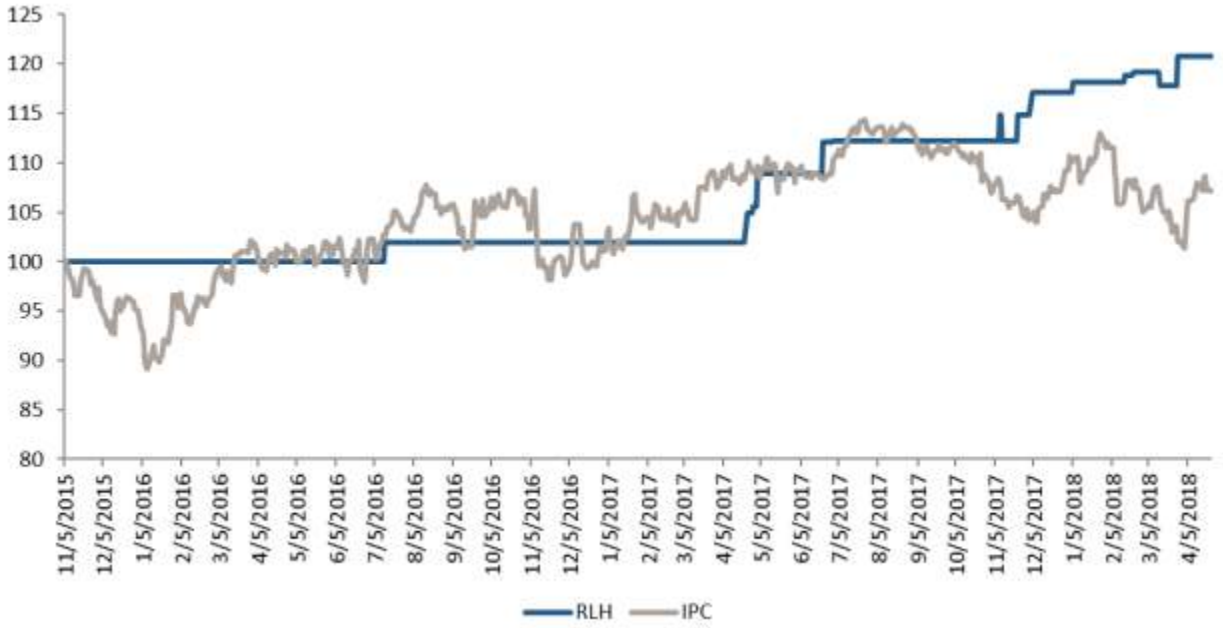
Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Marzo 2019 | 127,431 | 18.90 | 18.85 | 18.90 |

| Anual | Volumen | Máximo | Mínimo | Cierre |
|---|---|---|---|---|
| 2015 | 0 | 15.15 | 15.15 | 15.15 |
| 2016 | 90,787,424 | 15.45 | 15.15 | 15.45 |
| 2017 | 323,770 | 17.75 | 15.45 | 17.75 |
| 2018 | 1,334,435 | 18.64 | 17.85 | 18.5 |
| Trimestre | Volumen | Máximo | Mínimo | Cierre |
| 4Q 2015 | 0 | 15.15 | 15.15 | 15.15 |
| 1Q 2016 | 0 | 15.15 | 15.15 | 15.15 |
| 2Q 2016 | 0 | 15.15 | 15.15 | 15.15 |
| 3Q 2016 | 90,755,062 | 15.15 | 15.15 | 15.15 |
| 4Q 2016 | 32,362 | 15.45 | 15.45 | 15.45 |
| 1Q 2017 | 100 | 15.45 | 15.45 | 15.45 |
| 2Q 2017 | 306,670 | 17 | 16.5 | 17 |
| 3Q 2017 | 0 | 17 | 17 | 17 |
| 4Q 2017 | 17,000 | 17.75 | 17.75 | 17.75 |
| 1Q 2018 | 616,280 | 18.3 | 17.85 | 18.3 |
| 2Q 2018 | 150,100 | 18.59 | 18.58 | 18.59 |
| 3Q 2018 | 337,394 | 18.64 | 18.64 | 18.64 |
| 4Q 2018 | 230,661 | 18.64 | 18 | 18.5 |
| 1Q 2019 | 127,541 | 19 | 18.85 | 18.9 |

A continuación, se muestra una gráfica que contiene una comparación de los rendimientos de nuestras acciones contra el indicador principal de la BMV, el IPC, indexado al 6 de noviembre de 2015, fecha en la que se liquidaron las acciones de nuestra Oferta Pública Inicial en la BMV a abril de 2018:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades




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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, existían 884,809,574 acciones de RLH suscritas y pagadas.

## Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

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.

## Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

NA

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

NA

## Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes

NA

## Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario

NA

# [431000-N] Personas responsables

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, que contiene el presente Reporte Anual por los ejercicios 2018, 2017 y 2016, fueron dictaminados con fechas 26 de febrero de 2019, 26 de febrero de 2018 y 2 de marzo de 2017, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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 dictaminados señalados en el párrafo anterior, 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 por nosotros dictaminados.

Ciudad de México, 29 de abril de 2019

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

C.P.C. Guillermo Robles Haro
Representante Legal

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

# [432000-N] Anexos

**Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:**

**Estados financieros:**

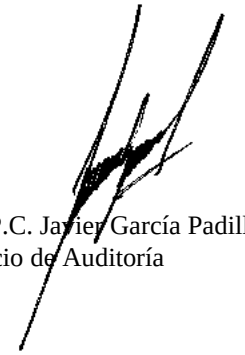
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, que contiene el presente Reporte Anual por los ejercicios 2018, 2017 y 2016, fueron dictaminados con fechas 26 de febrero de 2019, 26 de febrero de 2018 y 2 de marzo de 2017, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

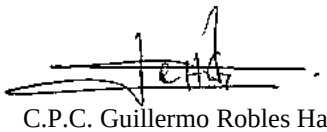
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, 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 por nosotros dictaminados.

Ciudad de México, 29 de abril de 2019



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



C.P.C. Guillermo Robles Haro
Representante Legal

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios

***RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***
Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

# *RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*

Índice

31 de diciembre de 2018 y de 2017


| Contenido | Página |
|---|---|
| Informe de los Auditores Independientes | 1 a 8 |
| Estados financieros consolidados: | |
| Estados consolidados de situación financiera | 9 |
| Estados consolidados de resultados integrales | 10 |
| Estados consolidados de cambios en el capital contable | 11 |
| Estados consolidados de flujos de efectivo | 12 |
| Notas sobre los estados financieros consolidados | 13 a 61 |

pwc

## Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y a los Consejeros del
Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties, S. A. B. de C. V.

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2018, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a las auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

| Cuestión clave de la auditoría | Como nuestra auditoría abordó la cuestión |
|---|---|
| **Reconocimiento del nuevo plan de compensación con pagos basados en acciones**<br><br>Como se describe en la Nota 19 sobre los estados financieros consolidados, en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 2 de marzo de 2018, se aprobó un nuevo plan de compensación a través de pagos basados en acciones, cuyos beneficiarios son ciertos funcionarios clave de la Entidad y tres compañías asesoras de servicios.<br><br>Nos hemos enfocado en este rubro en la auditoría, debido a la importancia del monto total del nuevo plan de compensación por $1,718 millones y su correspondiente cargo a los resultados del ejercicio por $1,123 millones y a la complejidad del análisis técnico que llevó a cabo la Administración para determinar su tratamiento contable.<br><br>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la determinación del gasto devengado en los resultados del ejercicio y en los siguientes aspectos significativos que la Administración de la Entidad utilizó para definir el tratamiento contable del nuevo plan de compensación a través de pagos basados en acciones:<br><br>i. Naturaleza y condiciones de otorgamiento, adjudicación y ejercicio de los beneficios del plan de compensación, en función a la permanencia de los participantes en la Entidad.<br><br>ii. Definición de si los beneficios se liquidan en acciones o en efectivo, así como el valor del componente separado de capital o de pasivo. | Como parte de nuestra auditoría evaluamos el análisis técnico que llevó a cabo la Administración para la determinación del tratamiento contable del nuevo plan de compensación a través de pagos basados en acciones, para lo cual involucramos a nuestros expertos para evaluar las premisas y criterios utilizados por la Administración, efectuando los siguientes procedimientos:<br><br>i. Evaluamos el criterio aplicado por la Administración en la determinación de las condiciones de otorgamiento, adjudicación y ejercicio conforme a las condiciones de permanencia en la Entidad, establecidas en los planes de compensación con pagos basados en acciones.<br><br>ii. Conforme a las condiciones de otorgamiento, evaluamos si los beneficios otorgados corresponden a pagos con instrumentos de capital o en efectivo y, en consecuencia, si dan lugar al reconocimiento de un componente separado de capital o de pasivo.<br><br>iii. Llevamos a cabo el recálculo del gasto devengado en el ejercicio, de conformidad con los contratos del nuevo plan de compensación a través de pagos basados en acciones, considerando la condición de permanencia de los funcionarios elegibles y la continuación del servicio de las empresas asesoras de servicios. |

| Cuestión clave de la auditoría | Como nuestra auditoría abordó la cuestión |
|---|---|
| **Compra de la participación no controladora y de otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba**<br><br>Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros consolidados, el 24 de abril de 2018, la Entidad adquirió la totalidad de la participación no controladora de OHL en los hoteles Rosewood, Fairmont, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camaleón (Entorno Mayakoba) que no habían sido incluidos en la compra inicial de abril de 2017, así como otros activos relacionados.<br><br>Los acuerdos de compra de la participación no controladora y de los otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba son transacciones vinculadas y, por lo tanto, se consideran como una sola negociación. Consecuentemente, son reconocidos al costo y distribuidos con base en los valores razonables relativos para cada uno de sus componentes.<br><br>Nos enfocamos en esta adquisición, debido principalmente a la importancia de la asignación del precio de la contraprestación y a los juicios significativos aplicados por la Administración.<br><br>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los rubros más relevantes identificados: participación no controladora por $826 millones y otros activos relacionados por $391 millones.<br><br>Los supuestos más relevantes en estos rubros fueron las metodologías utilizadas y los flujos de efectivo proyectados. | Involucramos a nuestros expertos en valuación para evaluar las premisas y criterios utilizados por la Administración, y efectuamos los siguientes procedimientos:<br><br>– Analizamos el modelo aplicado en la determinación del valor razonable de la participación no controladora.<br><br>– Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor razonable de los inmuebles con modelos utilizados y reconocidos para valuar activos de características similares en la industria.<br><br>– Comparamos las cifras presupuestadas para el ejercicio actual con los resultados reales para identificar si un supuesto en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista.<br><br>– Evaluamos las proyecciones financieras de la Administración, comparándolas con el desempeño y tendencias históricas de los negocios de la Entidad.<br><br>– Comparamos los supuestos más relevantes con fuentes independientes de mercado que contienen los comúnmente usados y aceptados para activos de estas características. |

| Cuestión clave de la auditoría | Como nuestra auditoría abordó la cuestión |
|---|---|
| **Adquisición del Hotel Villa Magna**<br><br>Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros consolidados, el 13 de diciembre de 2018, la Entidad adquirió el 100% de las acciones representativas del Hotel Villa Magna.<br><br>Nos enfocamos en esta adquisición en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del valor razonable de los activos adquiridos y de los pasivos asumidos y porque la determinación de los valores razonables requiere de la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración.<br><br>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los activos adquiridos más relevantes identificados, en específico:<br><br>i. Inmuebles, mobiliario y equipo del hotel adquirido por $4,231 millones.<br><br>ii. Activos intangibles por $247 millones.<br><br>Los supuestos más relevantes en estos rubros fueron las metodologías utilizadas y los flujos de efectivo proyectados. | Involucramos a nuestros expertos en valuación para evaluar las premisas y criterios utilizados por la Administración, y efectuamos los siguientes procedimientos:<br><br>– Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor razonable de los inmuebles y de los activos intangibles con modelos utilizados y reconocidos para valuar activos de características similares en la industria.<br><br>– Comparamos las cifras presupuestadas para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2018, preparadas por la Administración de la entidad adquirida, con los resultados reales para identificar si un supuesto en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista.<br><br>– Evaluamos las proyecciones financieras elaboradas por la Administración, comparándolas con el desempeño y tendencias históricas de los negocios de la Entidad.<br><br>– Comparamos los supuestos más relevantes con fuentes independientes de mercado que contienen los comúnmente usados y aceptados para activos de estas características. |
| **Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar**<br><br>Como se describe en la Nota 25 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto a la utilidad diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar. | Evaluamos las proyecciones financieras y fiscales mediante los siguientes procedimientos:<br><br>Comparamos los resultados financieros y fiscales proyectados el ejercicio anterior con los |

| Cuestión clave de la auditoría | Como nuestra auditoría abordó la cuestión |
|---|---|
| Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a la importancia del saldo del impuesto a la utilidad diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2018 por $911 millones y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar sus proyecciones financieras y fiscales.<br><br>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la revisión de los siguientes supuestos significativos:<br><br>i. Tasas de crecimiento de ingresos.<br><br>ii. Márgenes de rentabilidad.<br><br>iii. Tipos de cambio utilizados. | resultados reales del ejercicio 2018, para identificar si algún supuesto incluido en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista.<br><br>Adicionalmente, evaluamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones, como sigue:<br><br>a. Tasas de crecimiento de ingresos, comparándolas con el crecimiento esperado de la industria hotelera.<br><br>b. Márgenes de rentabilidad, comparándolos con el comportamiento histórico de los márgenes de rentabilidad obtenidos en los últimos tres años.<br><br>c. Tipos de cambio estimados con la tendencia histórica.<br><br>d. Que los ingresos acumulables y gastos deducibles, incluidos en las proyecciones fiscales, fueran consistentes con las disposiciones fiscales vigentes.<br><br>e. Que las pérdidas fiscales estuvieran vigentes para su amortización, de acuerdo con las disposiciones fiscales. |

**Información adicional**

La Administración de la Entidad es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes, los cuales se emitirán después de la fecha de informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Entidad, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNVB y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad y en dicho informe.

**Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo de la Entidad en relación con 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 NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Entidad.

**Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra

opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el trascurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

Ciudad de México, 26 de febrero de 2019

# *RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*
## Estados Consolidados de Situación Financiera

*Miles de pesos mexicanos*

| | | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|---|
| **Activo** | Nota | 2018 | 2017 |
| ACTIVO CIRCULANTE: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 6 | $ 3,303,781 | $ 3,629,998 |
| Clientes y documentos por cobrar | 7 | 857,310 | 561,897 |
| Partes relacionadas | 18 | 34,317 | 60,437 |
| Inventarios | 8 | 73,182 | 52,317 |
| Inventarios inmobiliarios | 10 | 1,170,237 | |
| Pagos anticipados | | 167,122 | 63,724 |
| **Suma el activo circulante** | | 5,605,949 | 4,368,373 |
| ACTIVO NO CIRCULANTE: | | | |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto | 9 | 16,754,877 | 11,950,017 |
| Inventarios inmobiliarios | 10 | 769,059 | |
| Activos intangibles | 11 | 800,510 | 592,413 |
| Crédito mercantil | 11 | 1,050,431 | 154,576 |
| Partes relacionadas | 18 | 253,065 | |
| Impuestos diferidos | 25 | 212,708 | 144,748 |
| Instrumentos financieros derivados | 16 | 45,962 | 33,155 |
| **Suma el activo no circulante** | | 19,886,612 | 12,874,909 |
| **Total activo** | | $ 25,492,561 | $ 17,243,282 |
| **Pasivo y Capital Contable** | | | |
| PASIVO A CORTO PLAZO: | | | |
| Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo | 14 | $ 358,082 | $ 350,049 |
| Proveedores | | 264,569 | 177,694 |
| Anticipos de clientes | 15 | 950,809 | 594,585 |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 13 | 691,013 | 575,708 |
| Partes relacionadas | 18 | 221,054 | 185,362 |
| Impuesto sobre la renta por pagar | | 58,701 | 18,677 |
| **Suma el pasivo a corto plazo** | | 2,544,228 | 1,902,075 |
| PASIVO A LARGO PLAZO: | | | |
| Préstamos bancarios a largo plazo | 14 | 6,604,276 | 3,973,547 |
| Pasivo por opción de compra de participación no controladora | 1 | | 1,048,153 |
| Impuestos diferidos | 25 | 1,706,108 | 1,106,905 |
| Instrumentos financieros derivados | 16 | 24,741 | 22,901 |
| Beneficios a los empleados | 17 | 24,313 | 5,627 |
| **Suma el pasivo a largo plazo** | | 8,359,438 | 6,157,133 |
| **Suma el pasivo** | | 10,903,666 | 8,059,208 |
| CAPITAL CONTABLE: | | | |
| Capital social | 20 | 7,963,286 | 4,975,312 |
| Prima en suscripción de acciones | 20 | 6,463,623 | 3,376,050 |
| Otras cuentas de capital | 20 | (142,941) | (142,941) |
| Otras reservas de capital | 20 | 195,912 | 350,360 |
| Déficit | 20 | (635,247) | (141,860) |
| Participación controladora | | 13,844,633 | 8,416,921 |
| Participación no controladora | 20 | 744,262 | 767,153 |
| **Suma el capital contable** | | 14,588,895 | 9,184,074 |
| **Total pasivo y capital contable** | | $ 25,492,561 | $ 17,243,282 |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

# *RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*
## Estados Consolidados de Resultados Integrales

*Miles de pesos mexicanos*

| | Nota | Año que terminó el 31 de diciembre de 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias | | $ 2,073,801 | $ 1,186,708 |
| Ingresos por alimentos y bebidas | | 1,148,062 | 682,134 |
| Ingresos por servicios de campo de golf | | 246,874 | 196,049 |
| Ingresos por servicios de spa y gimnasio | | 111,902 | 65,715 |
| Otros ingresos hoteleros | | 217,244 | 178,001 |
| | | 3,797,883 | 2,308,607 |
| Costos y gastos de habitaciones y residencias | | (542,308) | (318,746) |
| Costos y gastos de alimentos y bebidas | | (639,667) | (411,408) |
| Costos y gastos por servicios de campo de golf | | (217,743) | (188,565) |
| Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio | | (44,797) | (28,190) |
| Otros costos hoteleros | | (76,924) | (86,151) |
| Gastos administrativos y operativos | | (377,142) | (240,775) |
| Depreciación y amortización | 9 y 11 | (407,092) | (312,001) |
| Gastos informáticos y de telecomunicaciones | | (43,837) | (31,468) |
| Gastos de venta y mercadotecnia | | (290,663) | (184,247) |
| Gastos de mantenimiento | | (153,303) | (87,695) |
| Electricidad, gas y agua | | (164,705) | (102,352) |
| Honorarios de operación | | (196,053) | (106,281) |
| Seguros | | (85,734) | (49,471) |
| Predial | | (32,838) | (22,343) |
| Gastos corporativos | 21 | (1,447,030) | (180,342) |
| | | (4,719,836) | (2,350,035) |
| Otros ingresos - Neto | 22 | 352,232 | 552,054 |
| (Pérdida) utilidad de operación | | (569,721) | 510,626 |
| Costos de financiamiento: | | | |
| Intereses y costos financieros | 24 | (311,866) | (231,878) |
| Costo financiero de las acciones preferentes | 24 | | (19,888) |
| Pérdida cambiaria | 24 | (950,755) | (906,847) |
| Costo financiero | 24 | (1,262,621) | (1,158,613) |
| Intereses ganados | 24 | 139,960 | 39,114 |
| Utilidad cambiaria | 24 | 1,085,574 | 601,767 |
| | | (37,087) | (517,732) |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad | | (606,808) | (7,106) |
| Provisión para impuestos a la utilidad | 25 | (167,988) | 66,241 |
| (Pérdida) utilidad neta del año | | (774,796) | 59,135 |
| Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados: | | | |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | | 330,588 | 406,277 |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad | | 3,441 | 87 |
| | | 334,029 | 406,364 |
| (Pérdida) utilidad integral neta del año | | ($ 440,767) | $ 465,499 |
| (Pérdida) utilidad neta del año atribuible a: | | | |
| Participación controladora | | ($ 723,751) | $ 88,659 |
| Participación no controladora | | (51,045) | (29,524) |
| (Pérdida) utilidad neta del año | | ($ 774,796) | $ 59,135 |
| (Pérdida) utilidad integral neta del año atribuible a: | | | |
| Participación controladora | | ($ 391,059) | $ 423,661 |
| Participación no controladora | | (49,708) | 41,838 |
| (Pérdida) utilidad integral neta del año | | ($ 440,767) | $ 465,499 |
| (Pérdida) utilidad por acción básica y diluida | 28 | ($ 0.90) | $ 0.17 |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

# *RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*

## Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable

*Miles de pesos mexicanos*

| | Capital social | Prima en suscripción de acciones | Otras cuentas de capital | Otras reservas de capital | (Déficit) | Total participación controladora | Participación no controladora | Total capital contable |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Saldo al 1 de enero de 2017 | $ 3,617,302 | $ 2,319,820 | ($ 43,184) | $ - | ($ 230,519) | $ 5,663,419 | $ - | $ 5,663,419 |
| Aumento de capital social, neto de gastos incurridos en la Oferta Pública e impuestos a la utilidad (Nota 20) | 1,358,010 | 1,056,230 | (99,757) | | | 2,314,483 | | 2,314,483 |
| Participación no controladora en la adquisición de negocios (Nota 1) | | | | | | | 1,719,030 | 1,719,030 |
| Opción de compra de participación no controladora (Nota 1) | | | | | | | (1,048,153) | (1,048,153) |
| Aumento de capital social de la participación no controladora | | | | | | | 66,438 | 66,438 |
| Disminución de capital social de la participación no controladora | | | | | | | (12,000) | (12,000) |
| Instrumentos financieros derivados (Nota 16) | | | | 15,358 | | 15,358 | | 15,358 |
| Utilidad neta del año | | | | | 88,659 | 88,659 | (29,524) | 59,135 |
| Otros resultados integrales | | | | 335,002 | | 335,002 | 71,362 | 406,364 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2017 | 4,975,312 | 3,376,050 | (142,941) | 350,360 | (141,860) | 8,416,921 | 767,153 | 9,184,074 |
| Aumento de capital social (Nota 20) | 2,987,974 | 3,087,573 | | | | 6,075,547 | | 6,075,547 |
| Cancelación de pasivo por opción de compra de la participación no controladora (Nota 1) | | | | | | | 1,048,153 | 1,048,153 |
| Aumento de capital social de la participación no controladora | | | | | | | 34,802 | 34,802 |
| Adquisición de la participación no controladora (Nota 1) | | | | | 230,364 | 230,364 | (1,056,138) | (825,774) |
| Nuevo plan de compensación (Nota 19) | | | | (1,317,056) | | (1,317,056) | | (1,317,056) |
| Aplicación a resultados del nuevo plan de compensación (Nota 19) | | | | 829,916 | | 829,916 | | 829,916 |
| Pérdida neta del año | | | | | (723,751) | (723,751) | (51,045) | (774,796) |
| Otros resultados integrales | | | | 332,692 | | 332,692 | 1,337 | 334,029 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2018 | $ 7,963,286 | $ 6,463,623 | ($ 142,941) | $ 195,912 | ($ 635,247) | $ 13,844,633 | $ 744,262 | $ 14,588,895 |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

# *RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*
## Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

*Miles de pesos mexicanos*

| | Nota | Año que terminó al 31 de diciembre de 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| **Actividades de operación** | | | |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad | | ($ 606,808) | ($ 7,106) |
| Ajustes por: | | | |
| Depreciación y amortización | 9 y 11 | 407,092 | 312,001 |
| Intereses a favor | 24 | (139,960) | (39,114) |
| Intereses a cargo | 24 | 311,866 | 231,878 |
| Costo financiero de las acciones preferentes | 24 | | 19,888 |
| Costo del nuevo plan de compensación | 19 | 1,122,975 | |
| Resultado por compras ventajosas en adquisición de negocios | 22 | (331,705) | (984,581) |
| Deterioro de crédito mercantil | 22 | | 226,527 |
| Resultado por compra de acciones preferentes | 22 | | 233,604 |
| Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada | | 39,889 | 364,454 |
| Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada | 23 | (68,950) | (25,780) |
| Subtotal | | 734,399 | 331,771 |
| Aumento en clientes y documentos por cobrar | | (425,091) | (99,893) |
| Aumento en pagos anticipados | | (12,302) | (21,803) |
| Aumento en inventarios | | (5,673) | (9,059) |
| Aumento en inventarios inmobiliarios | | (152,054) | |
| Aumento en proveedores | | 36,827 | 39,491 |
| Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados | | 345,216 | (253,438) |
| Aumento en anticipos de clientes | | 234,859 | 587,755 |
| Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas | | (261,491) | 42,626 |
| Pagos del nuevo plan de compensación | | (334,358) | |
| Impuestos a la utilidad pagados | | (19,528) | (74,496) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | | 140,804 | 542,954 |
| **Actividades de inversión** | | | |
| Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo | 9 | (1,016,110) | (346,675) |
| Adquisición de negocios, neto de efectivo recibido | 1 | (3,071,682) | (2,650,733) |
| Préstamos cobrados a parte relacionada | | | 40,000 |
| Compra de derechos de cobro | 18 | (253,065) | |
| Intereses cobrados | | 139,960 | 39,114 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | | (4,200,897) | (2,918,294) |
| **Actividades de financiamiento** | | | |
| Intereses pagados | 23 | (184,764) | (226,494) |
| Dividendos pagados de las acciones preferentes | | | (35,148) |
| Aumento de capital social | 20 | 1,918,372 | 2,414,240 |
| Prima en suscripción de acciones | 20 | 1,982,319 | |
| Gastos pagados de colocación | | | (99,757) |
| Aumento de capital social de la participación no controladora | | 34,802 | 66,438 |
| Compra de participación no controladora | 1 | (825,774) | |
| Disminución de capital de la participación no controladora | | | (12,000) |
| Obtención de préstamos bancarios | 23 | 1,837,662 | 1,283,008 |
| Pago de acciones preferentes | | | (405,577) |
| Pago de préstamos bancarios | 23 | (988,852) | (1,528,004) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | | 3,773,765 | 1,456,706 |
| Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo | | (286,328) | (918,634) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | | 3,629,998 | 4,913,086 |
| Pérdida cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada | | (39,889) | (364,454) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | | $ 3,303,781 | $ 3,629,998 |

Las transacciones que no generaron flujo de efectivo se describen en las Notas 18, 19 y 20.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($), en miles de dólares estadounidenses (Dls.) y en miles de euros (€), excepto que se indique lo contrario*

**Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:**

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad o RLH) es una sociedad controlada de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V., ambas subsidiarias de Rasa Land Investors Plc. Fue constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años. La Entidad ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

La Entidad es tenedora de acciones de un grupo de empresas, cuya actividad principal es la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y de playa dentro del segmento alto.

La Entidad es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 5 de noviembre de 2015, bajo la clave de cotización RLH.

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, 06600 Ciudad de México.

Transacciones importantes

El plan de la Entidad es crecer en la industria hotelera y de gran turismo a través de la construcción y compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos, creando la principal plataforma de hoteles de lujo en México.

Con fecha 28 de abril de 2017, la Entidad llevó a cabo una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se obtuvieron recursos por $2,314,483, neto de los gastos de colocación e impuestos por $99,757. Los recursos obtenidos en la Oferta Pública fueron o serán destinados como se señala a continuación: i) 45% para liquidar el incremento en la participación accionaria en los hoteles Fairmont y Rosewood Mayakoba del 51% al 80%; ii) 17% para la compra de las acciones preferentes de Vertex en Inalmex; iii) 38% para el desarrollo y construcción de los Hoteles One & Only y Rosewood Mandarina, y iv) para la expansión del Hotel Banyan Tree Mayakoba.

Con fecha 7 de julio de 2017 los accionistas de la Entidad constituyeron una compañía denominada Tenedora RLH, S. A. de C. V., que será tenedora de acciones y de la cual la Entidad es dueña en un 100% con un capital social fijo de $50.

Con fecha 30 de octubre de 2017, la Entidad, HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC como Fiduciario del Fideicomiso F/302791, Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V. y Área OP Vertex, S. de R. L. de C. V., celebraron un contrato de compraventa de acciones mediante el cual la Entidad adquiere el 100% de las acciones preferentes de Vertex en Inalmex. El monto de la contraprestación ascendió a Dls.20,897 equivalentes a $405,577, generándose una pérdida en la compra de las acciones de $233,604 que se aplicó a los resultados del ejercicio. Véase Nota 22.

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

a. Entorno Mayakoba

Con fecha 2 de diciembre de 2016 la Entidad y Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S. L., subsidiaria de Obrascón Huarte Lain, S. A. (OHL), una sociedad que cotiza en la Bolsa de Valores de Madrid, aceptaron una oferta vinculante no sujeta a financiación ni a due dilligence, realizada por la Entidad, relativa a la adquisición indirecta de un porcentaje de participación del 51% y hasta el 80% del capital social de las sociedades propietarias de los hoteles Rosewood, Fairmont, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camaleón, así como la transmisión a RLH de las demás sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba. Los activos están ubicados en la Riviera Maya, Estado de Quintana Roo.

La transacción fue concretada el 24 de abril de 2017 y, por lo tanto, a partir de esta fecha la Entidad asumió el control de las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba, con los siguientes porcentajes de participación:

| | |
|---|---|
| Rosewood Mayakoba | 80% |
| Fairmont Mayakoba | 80% |
| Banyan Tree Mayakoba | 51% |
| Andaz Mayakoba | 51% |
| Campo de Golf El Camaleón | 51% |

El acuerdo incluyó la opción para la Entidad, después de tres años y medio y hasta el cuarto año, contados a partir de la fecha de cierre de la operación, de adquirir hasta el 100% de las acciones de OHL en las sociedades del Entorno Mayakoba que no fueron adquiridas por RLH en la adquisición inicial del 24 de abril de 2017. Asimismo, OHL tenía la opción de vender estas acciones en cuyo caso RLH tendrá la obligación de adquirirlas. El valor razonable de los activos netos adquiridos, correspondiente a la opción de compra de la participación no controladora, ascendía a $1,048,153 al 31 de diciembre de 2017.

A continuación, se muestra un resumen de las operaciones antes mencionadas al 31 de diciembre de 2017, correspondiente a las adquisiciones de los Hoteles Rosewood, Fairmont, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camaleón:

| | Rosewood Mayakoba | Fairmont Mayakoba | Andaz Mayakoba | Banyan Tree Mayakoba | Campo de Golf El Camaleón |
|---|---|---|---|---|---|
| Efectivo | $ 457,640 | $ 325,911 | $ 104,993 | $ 160,490 | $ 23,161 |
| Otros activos | 193,452 | 95,004 | 119,664 | 95,211 | 40,714 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 2,456,872 | 3,019,986 | 2,263,727 | 1,423,794 | 89,413 |
| Contratos y marcas | 259,493 | 120,218 | 138,447 | 18,450 | 8,608 |
| Impuesto diferido pasivo - Neto | (435,255) | (422,322) | (143,842) | 148,645 | 31,511 |
| Pasivos a corto plazo | (381,314) | (180,908) | (151,262) | (239,618) | (60,502) |
| Préstamos bancarios y otros pasivos a largo plazo | (409,891) | (1,316,921) | (1,049,673) | (428,380) | (50,716) |
| Total valor razonable de activos identificables y adquiridos - Neto | 2,140,997 | 1,640,968 | 1,282,054 | 1,178,592 | 82,189 |
| Participación no controladora | (381,580) | (348,748) | (566,398) | (271,031) | (151,273) |
| Crédito mercantil (resultado por compras ventajosas) | (232,973) | 102,760 | (126,140) | (625,468) | 226,527 |
| Contraprestación transferida | $ 1,526,444 | $ 1,394,980 | $ 589,516 | $ 282,093 | $ 157,443 |

El resultado por compras ventajosas en combinación de negocios de los Hoteles Rosewood, Andaz y Banyan Tree Mayakoba, son el resultado de la estrategia de OHL de desarrollo y maduración de proyectos para su posterior venta parcial o total.

La Entidad reconoce la participación no controladora en una entidad adquirida ya sea a su valor razonable o a la participación proporcional de los accionistas no controladores en los activos netos identificables de la entidad adquirida. Esta decisión se toma sobre la base de cada adquisición por separado. Para la participación no controladora de las entidades del Entorno Mayakoba, la Entidad decidió reconocerla a su valor razonable.

Las entidades adquiridas del Entorno Mayakoba aportaron ingresos de $1,797,128 y una utilidad neta de $155,016 durante el periodo comprendido del 24 de abril al 31 de diciembre de 2017.

El 19 de enero de 2018, la Entidad celebró un contrato de compraventa con OHL para adquirir, directa o indirectamente: i) la totalidad de las acciones y participaciones de OHL en las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba que no fueron adquiridos por la Entidad en la adquisición inicial del 24 de abril de 2017, y ii) otros activos relacionados con el complejo y los hoteles objeto de la adquisición inicial, que incluyen: a) Pueblito, un centro de actividades comunes del Entorno Mayakoba y b) la Marina Mayakoba (conjuntamente el componente minoritario y activos relacionados). El contrato estaba sujeto a condiciones suspensivas, las cuales fueron cumplidas el 24 de abril de 2018.

En la misma fecha, la Entidad, OHL y Cartera Industrial Mexicana, S. L. (CIM) celebraron un contrato de promesa de compraventa de un terreno de aproximadamente 27 has. con frente de playa (el Terreno Mayakoba), sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas.

El 6 de abril de 2018, la Entidad celebró un contrato de compraventa con OHL para adquirir ciertas residencias y terrenos a través de: i) 50% de las acciones de FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (FHP), ii) los inmuebles denominados Lote 4, Lote 13 y Unidad MK Blue y iii) los derechos de crédito de FHP, del L6 y del Capex de L6.

Al cumplirse las condiciones suspensivas el 24 de abril de 2018, la Entidad y OHL formalizaron los precios y realizaron algunas modificaciones a los contratos de compraventa descritos anteriormente, por lo que en esta fecha quedó sin efectos la opción de compra de la participación no controladora de OHL, en consecuencia, se canceló el pasivo correspondiente que se tenía registrado al 31 de diciembre de 2017 por $1,048,153 contra la participación no controladora.

Derivado del contrato celebrado al 19 de enero de 2018, se definieron las siguientes transacciones, las cuales para efectos contables se consideraron como una serie de transacciones vinculadas entre sí, y con base en la sustancia del acuerdo calificó como una compra de participación minoritaria y de activos. Cada transacción se reconoció a su costo con base en sus valores razonables relativos. El total de la contraprestación pagada fue de $1,217,210:

- Adquisición de las acciones del componente minoritario por la cantidad de $736,012 (Dls.39,019) según contrato y con un valor razonable relativo de $825,774 y, en caso de cumplirse ciertos supuestos en relación con el flujo de efectivo que genere el campo de golf, la Entidad y OHL acordaron un monto adicional de Dls.10,058, el cual será pagado con los recursos que genere el campo de golf en un plazo de cinco años. A la fecha, el campo de golf no ha generado recursos necesarios para el pago del monto adicional, por lo que no se tiene un pasivo registrado.

Derivado de la compra del componente minoritario, se canceló la participación no controladora de OHL por $1,056,138 contra el importe efectivamente pagado, obteniendo una utilidad de $230,364 que fue aplicada al déficit, por tratarse de una transacción entre accionistas.

Como resultado de esta transacción la Entidad tiene una participación del: a) 100% en el hotel Rosewood Mayakoba y en el Campo de Golf El Camaleón; b) 89.84% del hotel Fairmont Mayakoba; c) 94.40% del hotel Banyan Tree Mayakoba, y d) 60% del hotel Andaz Mayakoba.

- Adquisición del 50% de las acciones de FHP (negocio conjunto) por un importe de $2,929 (Dls.155) según contrato y con un valor razonable relativo de $3,674.

- Compra de El Pueblito por una cantidad de $37,726 (Dls.2,000) según contrato y con un valor razonable relativo de $17,447, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.

- Compra de La Marina Mayakoba por un importe de $11,077 (Dls.587) según contrato y con un valor razonable relativo de $8,214, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.

- Adquisición de los inmuebles denominados Lote 4 y Lote 13 por $186,946 (Dls.9,911) según contrato y con un valor razonable relativo de $119,581, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.

- Cesión de los derechos de cobro de FHP por $242,520 (Dls.12,857) en favor de RLH, importe que representa su valor razonable.

Para efectos de presentación de estas transacciones en el estado consolidado de flujos de efectivo se consideran los importes asignados a través de la mecánica de sus valores razonables relativos.

La Unidad MK Blue y el Terreno Mayakoba aún no ha sido adquiridos, ya que se encuentran sujetos a ciertas condiciones suspensivas que a la fecha de los estados financieros consolidados no han sido concluidas. El importe acordado por la Entidad y OHL por la adquisición de estos activos es por la cantidad de Dls.1,000 y Dls.1,930, respectivamente.

Con fecha 20 de diciembre de 2018 se llevó a cabo la celebración del Contrato de compraventa entre la Entidad y OHL para la adquisición del 100% de las partes sociales de L6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V. (L6), la cual tiene como principal activo un terreno de 44.3 hectáreas que se encuentra ubicado dentro del Entorno Mayakoba en donde se lleva a cabo el desarrollo y construcción de residencias con la marca hotelera Rosewood.

Como consecuencia de esta operación, en esta misma fecha la Entidad celebró un contrato de cesión de derechos de cobro a favor de la Entidad (cuenta por cobrar) con OHL y Huaribe Servicios, S.A. de C.V., derivado de préstamos otorgados a L6 por dichas compañías y los cuales están pendientes de pago por un importe de Dls.10,706 equivalentes a $215,492. La Entidad considera que el pago de las acciones de L6 y la cesión de derechos de cobro son transacciones vinculadas entre sí y, por lo tanto, una negociación única, consecuentemente, ambos importes representan la contraprestación transferida. El precio pactado de la contraprestación, incluyendo la cesión de derechos de cobro, ascendió a Dls.10,866, equivalente a $218,288.

A continuación, se muestra un resumen de la operación antes mencionada, correspondiente a la adquisición de L6:

| | |
|---|---|
| Efectivo | $ 30,137 |
| Otros activos circulantes | 39,868 |
| Inventarios inmobiliarios | 583,156 |
| Impuesto diferido activo - Neto | 115,434 |
| Pasivos a corto plazo | (218,602) |
| Total valor razonable de activos identificables y adquiridos - Neto | 549,993 |
| Resultado por compras ventajosas | (331,705) |
| Contraprestación transferida | $ 218,288 |

Si la adquisición de negocios de L6 hubiera ocurrido el 1 de enero de 2018 los ingresos y la pérdida proforma consolidada del año terminado el 31 de diciembre de 2018 habrían sido de $4,082,592 y $673,676, respectivamente.

b. Adquisición del Hotel Villa Magna

Como parte de la estrategia de negocios de la Entidad y con la finalidad de diversificar su portafolio hotelero, el 23 de noviembre de 2018 se firmó el Contrato de compraventa entre D Hopitality, B. V. y Winfeel Invest, S. L. U. (subsidiaria de RLH), estableciendo los términos y condiciones para la compra del 100% de las acciones del Hotel Villa Magna, ubicado en Madrid, España. El contrato de compraventa establecía la necesidad de obtener las dispensas necesarias por parte de los acreedores bancarios relativas a la cláusula de control y liquidación anticipada del préstamo, obteniendo dicha dispensa el 13 de diciembre de 2018.

El precio pactado, neto de los préstamos bancarios del Hotel Villa Magna ascendió a €134,026, equivalente a $3,090,191. El cierre de la operación fue el 13 de diciembre de 2018.

A continuación, se muestra un resumen de la operación antes mencionada, correspondiente a la adquisición del Hotel Villa Magna:

| | |
|---|---|
| Efectivo | $ 206,660 |
| Otros activos circulantes | 39,197 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 4,231,305 |
| Activos intangibles (marca) | 246,710 |
| Impuesto diferido pasivo - Neto | (546,866) |
| Pasivos a corto plazo | (246,595) |
| Préstamos bancarios y otros pasivos a largo plazo | (1,763,063) |
| Total valor razonable de activos identificables y adquiridos - Neto | 2,167,348 |
| Crédito mercantil | 922,843 |
| Contraprestación transferida | $ 3,090,191 |

Si la adquisición de negocios del Hotel Villa Magna hubiera ocurrido el 1 de enero de 2018 los ingresos y la pérdida proforma consolidada del año terminado el 31 de diciembre de 2018 habrían sido de $4,483,057 y $726,146, respectivamente.

c. Desarrollo Mandarina

Con la finalidad de aprovechar el valor que potencialmente generará la apertura de los hoteles One & Only Mandarina y Rosewood Mandarina en el Desarrollo Mandarina, con fecha 23 de febrero de 2018, la Entidad celebró varios contratos de compraventa con Nayarasa, S. de R.L de C.V. (Nayarasa), una subsidiaria de Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (Actur), para adquirir diversos terrenos (Terreno Mandarina) a un precio de $982,722. La adquisición del Terreno Mandarina fue pagada mediante la capitalización de la cuenta por cobrar generada por la operación a favor de Actur por $934,661, neto de un adeudo por la adquisición de dichos terrenos por $48,061. Véase Notas 18 y 20.

Durante el último trimestre 2018, la Entidad celebró varios contratos de compraventa con Nayarasa para adquirir diversos terrenos (Terreno Villas Mandarina), como complemento a la compra descrita en el párrafo anterior, por un importe de $221,054, así como las inversiones realizadas por Nayarasa en el Desarrollo Mandarina por $55,670.

d. Nuevo plan de compensación

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de la Entidad, (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de la Entidad a los mejores estándares de la industria, el 2 de marzo de 2018 se aprobó un nuevo plan de compensación. Las principales características del nuevo plan de compensación se describen en la Nota 19. El importe total del nuevo plan de compensación ascendió a $1,718,176, de los cuales $1,122,975 se aplicaron a los resultados al 31 de diciembre de 2018 y $1,317,056 al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

**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.

Bases de preparación

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

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

A partir de 2018, los estados financieros consolidados tienen un segmento operativo hotelero y otro de desarrollo y venta de villas y residencias.

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

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de los Hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz Mayakoba, L6 y el Campo de Golf El Camaleón es el dólar estadounidense, de Winfeel Invests, S. L. y Hotel Villa Magna, S.L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda funcional y de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de "Utilidad cambiaria" y "Pérdida cambiaria".

Entidades del Grupo

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

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

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

- Las cuentas de capital se convierten al tipo de cambio histórico.

- Las diferencias por conversión resultantes se reconocen en los otros resultados integrales.

Cuando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha del estado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico; las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

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

b. Consolidación

Subsidiarias

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

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

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

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

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

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México, excepto Winfeel Invests, S. L. y Hotel Villa Magna, S. L., que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

| | | Tenencia accionaria % | |
|---|---|---|---|
| Empresa | Actividad | 2018 | 2017 |
| Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex) * | Prestadora de servicios hoteleros | 100.00 | 100.00 |
| Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH) | Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero | 100.00 | 100.00 |
| RLH Services, S. de R. L. de C. V. | Prestadora de servicios administrativos | 100.00 | 100.00 |
| Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. | Prestadora de servicios hoteleros | 100.00 | 100.00 |
| Canalan Villas, S. de R. L. de C. V. | Prestadora de servicios hoteleros | 100.00 | 100.00 |
| Canalan Resorts, S. de R. L. de C. V. | Prestadora de servicios hoteleros | 100.00 | |
| Majahua Villas, S. de R. L. de C. V. | Prestadora de servicios hoteleros | 100.00 | 100.00 |
| L6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V. | Construcción y venta de villas | 100.00 | |
| Marina Mayakaba, S. A. de C. V. | Prestadora de servicios | 100.00 | |
| Tenedora RLH, S. A. de C. V. | Tenedora de acciones | 100.00 | 100.00 |
| Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. (AHLM) ** | Tenedora de acciones | 100.00 | 89.05 |
| Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) *** | Tenedora de acciones | 100.00 | 84.99 |
| Winfeel Invest, S.L. (Winfeel) **** | Tenedora de acciones | 100.00 | |

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

** AHLM es una compañía tenedora de acciones de los Hoteles Fairmont al 89.94% y Rosewood Mayakoba al 100%.

*** THGM es una compañía tenedora de acciones de los Hoteles Andaz al 60% y Banyan Tree Mayakoba al 94.40% y del Campo de Golf El Camaleón al 100%.

**** Winfeel es una compañía tenedora de acciones del Hotel Villa Magna al 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.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil)

los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

c. Combinación de negocios

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

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

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

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

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

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

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

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por la Entidad, se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

d. Reorganizaciones internas del Grupo

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

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

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

e. Activos financieros

i. Clasificación

A partir del 1 de enero de 2018, la Entidad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición: aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la Entidad para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

La Entidad reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de negocios para la administración de esos activos.

ii. Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que la Entidad se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Entidad ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

iii. Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determine si los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Entidad para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo a las cuales la Entidad clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en el rubro de otros ingresos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan por separado en el estado de resultados.

- Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados.

iv. Deterioro

A partir del 1 de enero de 2018, la Entidad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que presta el Grupo, se aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

v. Políticas contables aplicadas desde el 31 de diciembre de 2017

La Entidad ha aplicado la NIIF 9 de forma retrospectiva, pero decidió no reexpresar la información comparativa debido a que no se tiene un efecto significativo. En consecuencia, la información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política anterior.

Hasta el 31 de diciembre de 2017, la Entidad clasificaba sus activos financieros en las siguientes categorías:

Clientes y documentos por cobrar

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

Reconocimiento y medición

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

Método de tasa de interés efectiva

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

Deterioro de activos financieros

La Entidad evalúa a la fecha del estado consolidado de situación financiera si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Las pérdidas por deterioro se incurran 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 en 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 tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro es la tasa de interés efectiva actual determinada contractualmente. La Entidad puede medir el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento financiero utilizando su precio de mercado observable.

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

Baja de activos financieros

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

f. Derivados y actividades de cobertura

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

- Coberturas del valor razonable de activos o pasivos reconocidos o un compromiso firme (coberturas de valor razonable).

- Cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

- Cobertura de una inversión neta en una operación en el extranjero (coberturas de inversión neta).

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

Los valores razonables de los diversos instrumentos financieros derivados utilizados con fines de cobertura se describen en la Nota 16. El valor razonable completo de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses; se clasifica como activo o pasivo circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses. Los derivados negociables se clasifican como activos o pasivos circulantes.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en reservas en capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en otros ingresos u otros gastos.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de "Costos financieros". Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican del capital y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario, o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

g. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2018 incluye $263,793 ($191,138 en 2017) que están mantenidos para cumplir el servicio de la deuda. Estos depósitos están sujetos a restricciones de uso y, por lo tanto, no están disponibles para uso general por las otras entidades del Grupo.

h. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes. Véase Nota 7.

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

i. Inventarios y costo de ventas

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

j. Inventarios inmobiliarios

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejoramiento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el período de construcción se capitaliza. Al 31 de diciembre de 2018 no se han capitalizado costos financieros.

Los terrenos que se desarrollarán en un período superior a doce meses se clasifican en el activo no circulante y se registran a su costo de adquisición, más los costos financieros incurridos durante el período de construcción.

Los inventarios inmobiliarios se dividen en dos grandes segmentos: terrenos en desarrollo o para desarrollar y obras en proceso (mismos que incluyen residencias en construcción). Véase Nota 10.

k. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Edificio | 40 años |
| Renovación de edificio | 20 años |
| Mejoras a locales arrendados | 10 años |
| Equipo de transporte | 4 años |
| Mobiliario y equipo | 10 años |
| Equipo de cómputo | 3 años |

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

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

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

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como una adquisición de activo y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

l. Pagos anticipados

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

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

m. Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

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

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

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

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

Crédito mercantil

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

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

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

n. Deterioro de activos no financieros

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

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

Baja de activos intangibles

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

o. Capital contribuido

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

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

p. Pasivos financieros

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

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

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

Préstamos bancarios

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

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 14.

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

Costos por préstamos

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

Baja de pasivos financieros

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

q. 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.

r. Provisiones

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

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

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

s. Beneficios a los empleados

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

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

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios definidos a largo plazo, el monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera. La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 17.

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

Los costos de servicios pasados se reconocen en resultados. El costo de interés neto se calcula aplicando la tasa de descuento al saldo de la obligación por beneficios definidos. Este costo se incluye en el gasto por beneficios a empleados en el estado consolidado de resultados.

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

Pagos basados en acciones

Los beneficios de pagos basados en acciones se proporcionan a través de un plan de acciones, del cual son beneficiarios ciertos directivos, empleados y algunas empresas de servicios y cuya única condición de cumplimiento es la permanencia en el empleo/prestación de servicios en las fechas establecidas de acuerdo al plan. Véase Nota 19.

Bajo este esquema, la Entidad emitió la totalidad de las acciones al inicio del plan y por las que no se ha cumplido la condición de permanencia son depositadas en fideicomisos y son irrevocables inmediatamente en la fecha de cumplimiento. Estos fideicomisos cumplen con los criterios de consolidación de acuerdo con la NIIF 10 y se presentan como acciones en Tesorería en el capital contable.

El gasto correspondiente al plan, el cual está en función del valor razonable de las acciones a la fecha de concesión, se reconoce: a) de manera inmediata cuando ya no están sujetas a un periodo de irrevocabilidad y las acciones fueron liberadas, y b) sobre el periodo de irrevocabilidad que está en función de los periodos de permanencia establecidos en el plan.

Por ambos conceptos hay un correspondiente incremento en el capital.

Cuando las acciones se pierden, debido a que el empleado no cumple con las condiciones de permanencia, las acciones se distribuyen entre los beneficiarios que continúan siendo sujetos al plan de compensación y se mantienen como acciones propias hasta el momento en que sean irrevocables.

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

La Entidad reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas de la Entidad después de ciertos ajustes. La Entidad reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 26.

t. 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 25.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

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

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá 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 habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, la Entidad determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

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

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

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

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

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

u. Reconocimiento de ingresos

Renta de habitaciones, residencias, alimentos y bebidas

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

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

Los ingresos por renta de habitaciones y residencias se reconocen a través del tiempo y los ingresos por alimentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen en un punto en el tiempo.

Desarrollo y venta de villas y residencias

La Entidad desarrolla y vende propiedades residenciales. Los ingresos se reconocen cuando el control sobre la propiedad se transfiere al cliente. Las propiedades generalmente no tienen un uso alternativo para la Entidad debido a restricciones contractuales. Sin embargo, no surgen derechos de pago obligatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se reconocen en el momento en que el título legal es transferido al cliente.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los casos, la contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido.

Al 31 de diciembre de 2018 la Entidad aún no ha reconocido ingresos por la venta de villas y residencias.

Componente de financiamiento

La Entidad no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, la Entidad no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

v. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Entidad.

La Entidad ha aplicado las siguientes normas por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 "Instrumentos financieros". La Administración ha determinado que la adopción de esta norma no tuvo cambios significativos en la clasificación, medición y reconocimiento de sus activos y pasivos financieros. La Entidad ha aplicado la NIIF 9 de forma retrospectiva, pero decidió no reexpresar la información comparativa debido a que no se tiene un efecto significativo. En consecuencia, la información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política anterior.

  Los cobros de flujos de efectivo contractuales y el modelo de negocios de los rubros de clientes y documentos por cobrar y partes relacionadas representan únicamente pagos de principal e intereses, por lo que se continúan clasificando y reconociendo a costo amortizado. El rubro de partes relacionadas a largo plazo no cumple con los flujos de efectivo contractuales y modelo de negocio, por lo que se clasifica como VR-resultados. En la Nota 12 se muestran las categorías de los activos y pasivos financieros de la Entidad.

  La Entidad continuó con la política contable de contabilidad de coberturas con base en la IAS 39.

- NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes". La Administración determinó que la adopción de esta norma no tuvo impacto en los montos reconocidos en ejercicios anteriores y no se espera que afecte significativamente los periodos actuales o futuros. La Entidad ha aplicado el método retrospectivo modificado para su reconocimiento.

- Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones - Modificación a la NIIF 2. Las modificaciones realizadas a la NIIF 2 en junio de 2016 aclaran la base de medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian la forma de liquidar un instrumento de efectivo a capital. También introduce una excepción a los principios de clasificación. Cuando un empleador está obligado a retener un monto por la obligación fiscal del empleado asociado con un pago basado en acciones y paga ese monto a la autoridad fiscal, todo el monto será tratado como si se hubiera liquidado en forma de capital, siempre que hubiera sido liquidado sin la característica de liquidación neta.

  El registro contable del nuevo plan de compensación se llevó a cabo considerando las nuevas disposiciones de esta norma. Véase Nota 19.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2018, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Entidad.

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

resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos previamente reconocidos como operativos. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La Administración ha determinado que la adopción de esta norma no tendrá cambios significativos en la información financiera de la Entidad.

w. 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, las remediciones de la obligación por beneficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

x. Utilidad o pérdida por acción

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

   - La utilidad o pérdida atribuible y la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.

   - Entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

2. La utilidad o pérdida por acción diluida se determina como sigue:

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

   - El efecto después del impuesto a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.

   - El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

y. Redondeo de saldos

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

z. Anticipos de clientes

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

**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.

Riesgos de mercado

i. Riesgo cambiario

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense y el euro. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dichas monedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, son en dólares o denominados en dólares y en euros, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

Las principales operaciones en dólares estadounidenses son como sigue:

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias | Dls. 75,086 | Dls. 63,981 |
| Ingresos por alimentos y bebidas | 29,854 | 27,257 |
| Pagos a proveedores | (40,697) | (21,201) |
| Principal e intereses pagados sobre préstamos | (62,743) | (27,047) |
| Neto | Dls. 1,500 | Dls. 42,990 |

Para las entidades con moneda funcional el peso, si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente $19,655 y $33,785, al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, respectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense, si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente Dls.6,010 y Dls.428 al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, 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.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios. Véase Nota 16.

Riesgo de crédito

La entidad tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y documentos por cobrar y partes relacionadas. Si bien están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la pérdida por deterioro identificada es inmaterial.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La Entidad de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

La Administración no espera que la Entidad incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A+) 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 en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Entidad tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

| Al 31 de diciembre de 2018 | Menos de tres meses | Entre tres meses y un año | Entre un año y dos años | Entre dos años y cinco años | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Préstamos bancarios | $ 120,157 | $ 237,925 | $ 486,778 | $6,117,498 | $ 6,962,358 |
| Proveedores | 264,569 | | | | 264,569 |
| Intereses sobre préstamos | 76,765 | 345,279 | 434,961 | 2,009,465 | 2,866,470 |
| Partes relacionadas | 221,054 | | | | 221,054 |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 645,508 | 4,738 | 40,767 | | 691,013 |
| | $ 1,328,053 | $ 587,942 | $ 962,506 | $8,126,963 | $11,005,464 |
| Al 31 de diciembre de 2017 | | | | | |
| Préstamos bancarios | $ 102,081 | $ 247,968 | $ 370,217 | $3,603,330 | $ 4,323,596 |
| Pasivo por opción de compra de participación no controladora * | 1,048,153 | | | | 1,048,153 |
| Proveedores | 177,694 | | | | 177,694 |
| Intereses sobre préstamos | 56,534 | 175,224 | 239,951 | 785,130 | 1,256,839 |
| Partes relacionadas | 185,362 | | | | 185,362 |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 575,708 | | | | 575,708 |
| | $ 2,145,532 | $ 423,192 | $ 610,168 | $4,388,460 | $ 7,567,352 |

* El pasivo por opción de compra de participación no controladora se presenta en la tabla a menos de tres meses, debido a que el 24 de abril de 2018 la Entidad adquirió la totalidad de las acciones correspondiente a la participación minoritaria de OHL en las entidades del Entorno Mayakoba, aún y cuando el plazo original de su exigibilidad hubiera sido entre dos y cinco años.

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.

Durante 2018 y 2017 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.

**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:

a. Estimaciones

Activos y pasivos por impuestos diferidos

La Entidad está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de la Entidad deben realizar proyecciones fiscales para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

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

b. Juicios significativos

Combinación de negocios

Para las combinaciones de negocios, las NIIF requieren que se lleve a cabo un cálculo de valor razonable asignando el precio de compra al valor razonable de los activos y pasivos adquiridos. Cualquier diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos identificables se reconoce como crédito mercantil o como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios. El cálculo del valor razonable se lleva a cabo en la fecha de adquisición.

Como resultado de la naturaleza de la evaluación del valor razonable a la fecha de adquisición, la asignación del precio de compra y las determinaciones del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas en cierto tiempo. La Administración de la Entidad usa toda la información disponible para hacer las determinaciones del valor razonable. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Administración ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios como se muestra en la Nota 1.

Adquisición de activos relativos al Entorno Mayakoba

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como una adquisición de activo y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Asignación del precio de compra de la participación no controladora y activos relacionados

La Entidad considera que los acuerdos relativos a la compra de la participación no controladora y activos relacionados son una serie de transacciones que están vinculadas entre si y, por lo tanto, una negociación única; consecuentemente, son reconocidos a su costo y distribuidos con base en sus valores razonables relativos para cada una de las transacciones, utilizando principalmente para esta medición avalúos de los inmuebles realizados por expertos independientes, así como los modelos de valuación utilizados en la adquisición inicial del Entorno Mayakoba para determinar el valor razonable de la participación no controladora.

Los derechos de cobro de FHP no se incluyeron en la distribución proporcional debido a que se encuentran registrados a su valor razonable. Este importe se presenta en el estado consolidado de situación financiera en el rubro de cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo al ser clasificado por la Entidad como un instrumento de deuda. Véase Nota 18.

**Nota 5 - Posición de divisas:**

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

| | 31 de diciembre 2018 | | 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|---|
| | Dólares | Euros | Dólares |
| Activos | 148,572 | 10,434 | 149,678 |
| Pasivos | (288,735) | (87,064) | (223,706) |
| Posición neta | (140,163) | (76,630) | (74,028) |

Al 31 de diciembre de 2018 el tipo de cambio era de $19.6829 por dólar estadounidense y $22.5054 por euro. Al 31 de diciembre de 2017 el tipo de cambio era de $19.7354 por dólar. Al 26 de febrero de 2019, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio era de $19.1394 por dólar americano y $21.6993 por euro.

**Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por fondos de efectivo, depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| Depósitos bancarios | $ 2,728,516 | $ 1,186,823 |
| Efectivo para servicio de la deuda | 263,793 | 191,138 |
| Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses | 311,472 | 2,252,037 |
| Total efectivo y equivalentes de efectivo | $ 3,303,781 | $ 3,629,998 |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Entidad mantiene inversiones a la vista en BBVA Bancomer S. A., Scotiabank Inverlat, S. A. y Banco Monex, S. A.

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 14, se tiene efectivo para cumplir con el servicio de la deuda por $263,793 y $191,138 al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

**Nota 7 - Clientes y documentos por cobrar:**

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| Clientes | $ 178,728 | $ 204,855 |
| Provisión para deterioro de cuentas por cobrar | (3,389) | (49,181) |
| Clientes - Neto | 175,339 | 155,674 |
| Impuestos por recuperar * | 395,973 | 314,702 |
| Otras cuentas por cobrar ** | 194,492 | 49,846 |
| Anticipos a proveedores | 91,506 | 41,675 |
| Total | $ 857,310 | $ 561,897 |

* Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el saldo de impuestos por recuperar se compone principalmente del Impuesto al Valor Agregado (IVA), generado por las inversiones realizadas en la construcción de los Hoteles One & Only Mandarina y Andaz Mayakoba.

** Al 31 de diciembre de 2018 la Entidad tiene una cuenta por cobrar a OHL por Dls.7,100, equivalente a $139,749, y se tienen reembolsos de gastos por cobrar a Huaribe, S. A. de C. V. por $49,047.

El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 es similar a su valor en libros. El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es el siguiente:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| Al inicio del año | $ 49,181 | $ 199 |
| Adquisición de negocios | 2,443 | 48,824 |
| Aumento en la provisión | 42 | 158 |
| Aplicación de la provisión | (48,277) | |
| Al final del año | $ 3,389 | $ 49,181 |

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:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| Alimentos y bebidas | $ 29,549 | $ 31,023 |
| Suministros | 43,633 | 21,294 |
| Total | $ 73,182 | $ 52,317 |

**Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:**

a. Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| Edificios | $ 10,942,937 | $ 7,822,286 |
| Mobiliario y equipo | 2,037,186 | 1,682,000 |
| Equipo de cómputo | 102,904 | 91,746 |
| Equipo de transporte | 61,650 | 32,945 |
| | 13,144,677 | 9,628,977 |
| Depreciación acumulada | (1,534,353) | (1,213,226) |
| | 11,610,324 | 8,415,757 |
| Terrenos | 4,184,629 | 3,077,912 |
| Construcciones en proceso | 959,924 | 456,354 |
| Total | $ 16,754,877 | $ 11,950,017 |

b. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

| Costo | Saldo al 31 diciembre de 2017 | Adquisición Villa Magna | Adiciones | Efecto de conversión | Saldo al 31 diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Edificios | $ 7,822,286 | $ 3,043,952 | $ 174,013 | ($ 97,314) | $ 10,942,937 |
| Mobiliario y equipo | 1,682,000 | 259,554 | 102,639 | (7,007) | 2,037,186 |
| Equipo de cómputo | 91,746 | 2,595 | 8,545 | 18 | 102,904 |
| Equipo de transporte | 32,945 | 7,959 | 20,967 | (221) | 61,650 |
| Terrenos | 3,077,912 | 917,245 | 206,376 | (16,904) | 4,184,629 |
| Construcciones en proceso | 456,354 | | 503,570 | | 959,924 * |
| Total | $ 13,163,243 | $ 4,231,305 | $1,016,110 | ($121,428) | $ 18,289,230 |

| Depreciación | Saldo al 31 diciembre de 2017 | Adquisición Villa Magna | Depreciación del ejercicio | Efecto de conversión | Saldo al 31 diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Edificios | $ 859,804 | $ - | $ 193,598 | ($ 47,631) | $ 1,005,771 |
| Mobiliario y equipo | 290,445 | | 145,011 | | 435,456 |
| Equipo de cómputo | 56,126 | | 17,661 | | 73,787 |
| Equipo de transporte | 6,851 | | 12,488 | | 19,339 |
| Total | $ 1,213,226 | $ - | $ 368,758 | ($ 47,631) | $ 1,534,353 |
| Neto | $ 11,950,017 | | | | $ 16,754,877 |

* Importe que corresponde a las inversiones realizadas en los hoteles One & Only Mandarina y Rosewood Mandarina, así como a la ampliación de la playa Mayakoba.

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

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

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

* Importe que corresponde a las inversiones realizadas en los hoteles One & Only Mandarina y Rosewood Mandarina, así como a la ampliación de la Playa Mayakoba

d. La depreciación registrada en los resultados de 2018 y de 2017 asciende a $368,758 y $291,571, respectivamente.

e. Los inmuebles de los Hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba y Villa Magna, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2018 asciende a $13,981,274, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 14.

**Nota 10 - Inventarios inmobiliarios:**

a. Los inventarios inmobiliarios al 31 de diciembre de 2018 se integran como sigue:

| | |
|---|---|
| Terrenos en desarrollo | $ 858,931 |
| Terrenos para desarrollar | 769,059 |
| Obras en proceso | 311,306 |
| | 1,939,296 |
| Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo | (1,170,237) |
| Inventarios inmobiliarios de largo plazo | $ 769,059 |

**Nota 11 - Activos intangibles y crédito mercantil:**

| Costo | Contratos de operación | Marcas | Otros | Activos intangibles | Crédito mercantil | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Al 1 de enero de 2017 | $ 51,330 | $ - | $ - | $ 51,330 | $ 42,984 | $ 94,314 |
| Adiciones a través de adquisición de negocios | 536,608 | 8,608 | | 545,216 | 329,287 | 874,503 |
| Deterioro de crédito mercantil | | | | | (226,527) | (226,527) |
| Efecto de conversión | 21,963 | 352 | | 22,315 | 8,832 | 31,147 |
| Al 31 de diciembre de 2017 | 609,901 | 8,960 | - | 618,861 | 154,576 | 773,437 |
| Adiciones a través de adquisición de negocios | | 246,710 | | 246,710 | 922,843 | 1,169,553 |
| Adiciones | | | 5,828 | 5,828 | | 5,828 |
| Efecto de conversión | (1,510) | (5,902) | | (7,412) | (26,988) | (34,400) |
| Al 31 de diciembre de 2018 | $ 608,391 | $ 249,768 | $ 5,828 | $ 863,987 | $ 1,050,431 | $ 1,914,418 |
| Amortización | | | | | | |
| Al 1 de enero de 2017 | ($ 6,018) | $ - | $ - | ($ 6,018) | $ - | ($ 6,018) |
| Cargo a resultados | (19,515) | (215) | | (19,730) | | (19,730) |
| Efecto de conversión | (691) | (9) | | (700) | | (700) |
| Al 31 de diciembre de 2017 | (26,224) | (224) | | (26,448) | - | (26,448) |
| Cargo a resultados | (37,697) | (447) | (190) | (38,334) | | (38,334) |
| Efecto de conversión | 1,289 | 16 | | 1,305 | | 1,305 |
| Al 31 de diciembre de 2018 | ($ 62,632) | ($ 655) | ($ 190) | ($ 63,477) | $ - | ($ 63,477) |
| Valor neto en libros | | | | | | |
| Costo | $ 609,901 | $ 8,960 | $ - | $ 618,861 | $ 381,103 | $ 999,964 |
| Deterioro de crédito mercantil | | | | | (226,527) | (226,527) |
| Amortización | (26,224) | (224) | | (26,448) | | (26,448) |
| Al 31 de diciembre de 2017 | $ 583,677 | $ 8,736 | $ - | $ 592,413 | $ 154,576 | $ 746,989 |
| Costo | $ 608,391 | $ 249,768 | $ 5,828 | $ 863,987 | $ 1,276,958 | $ 2,140,945 |
| Deterioro de crédito mercantil | | | | | (226,527) | (226,527) |
| Amortización | (62,632) | (655) | (190) | (63,477) | | (63,477) |
| Al 31 de diciembre de 2018 | $ 545,759 | $ 249,113 | $ 5,638 | $ 800,510 | $ 1,050,431 | $ 1,850,941 |

Los contratos de operación y las marcas son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida. La marca del Hotel Villa Magna es de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2018 y de 2017 asciende a $38,334 y $19,730, respectivamente.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, la Entidad reconoció una pérdida por deterioro del crédito mercantil por $226,527, la cual se registró en resultados en el rubro de otros ingresos (véase Nota 22). La pérdida por deterioro corresponde a la unidad generadora de efectivo (UGE) del Campo de Golf El Camaleón. La pérdida por deterioro refleja una disminución en el valor recuperable de esta UGE debido a sus continuas pérdidas de operación.

La valuación del crédito mercantil y de la marca de vida indefinida se revisa anualmente.

Al 31 de diciembre de 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro adicionales a las reconocidas en años anteriores.

El enfoque de la Administración y los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2018 para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Villa Magna fueron los siguientes:

| | Four Seasons | Fairmont Mayakoba | Villa Magna |
|---|---|---|---|
| Tasa de descuento | 10.5% | 11.0% | 9.0% |
| Tasa de capitalización | 6.5% | 8.0% | 7.1% |
| Costos de cierre | 1.0% | 1.0% | 1.0% |
| Periodo de retención | 10 años | 5 años | 7 años |

**Nota 12 - Instrumentos financieros por categoría:**

El 1 de enero de 2018 (fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9 "Instrumentos financieros"), la Administración evaluó qué modelos de negocios se aplican a los activos financieros que posee el Grupo y clasificó sus instrumentos financieros de acuerdo con las categorías establecidas en la NIIF 9, por lo que ha determinado que la adopción de esta norma no tuvo cambios significativos en la clasificación, medición y reconocimiento de sus activos y pasivos financieros.

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| Préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado: | 2018 | 2017 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | $ 3,303,781 | $ 3,629,998 |
| Clientes y documentos por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores) | 369,831 | 205,520 |
| Partes relacionadas | 34,317 | 60,437 |
| | $ 3,707,929 | $ 3,895,955 |
| Valor razonable con cambios en resultados: | | |
| Partes relacionadas a largo plazo | $ 253,065 | |
| Derivados de cobertura: | | |
| Instrumentos financieros derivados activos | $ 45,962 | $ 33,155 |
| Instrumentos financieros derivados pasivos | (24,741) | (22,901) |
| | $ 21,221 | $ 10,254 |

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| Pasivos financieros a costo amortizado: | 2018 | 2017 |
| Préstamos bancarios | $6,962,358 | $4,323,596 |
| Proveedores | 264,569 | 177,694 |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 691,013 | 575,708 |
| Partes relacionadas | 221,054 | 185,362 |
| | $8,138,994 | $5,262,360 |
| Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados: | | |
| Pasivo por opción de compra de participación no controladora | | $1,048,153 |

**Nota 13 - Cuentas por pagar y gastos acumulados:**

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| Gastos acumulados * | $ 135,698 | $ 135,477 |
| Impuestos por pagar | 83,641 | 52,949 |
| Honorarios | 45,419 | 84,701 |
| Gastos acumulados a corto plazo | 39,106 | 37,495 |
| Impuesto al valor agregado por pagar | 24,698 | 131,525 |
| Otras cuentas por pagar | 362,451 | 133,561 |
| | $ 691,013 | $ 575,708 |

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

**Nota 14 - Préstamos bancarios:**

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

| | | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2018 | 2017 |
| a. | Crédito sindicado con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A. | $1,185,585 | $1,246,807 |
| b. | Préstamo con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A. | 1,343,581 | 1,267,818 |
| c. | Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S.A. | 1,069,831 | 351,095 |
| d. | Crédito sindicado mercantil con garantía hipotecaria contratado con Banco de Sabadell, S. A. | | 375,883 |
| e. | Crédito simple sindicado contratado con Caixabank, S. A. | 387,252 | |
| f. | Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C. | 1,061,400 | 1,081,993 |
| g. | Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S.N.C. | 80,976 | |
| h. | Crédito simple con CaixaBank, S.A. y Banco de Santander, S. A. | 1,833,733 | |
| | | 6,962,358 | 4,323,596 |
| | Menos - Porción a plazo menor de un año | (358,082) | (350,049) |
| | Porción a largo plazo de los préstamos bancarios | $6,604,276 | $3,973,547 |

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

Con fecha 25 de junio de 2018, la Entidad, a través de Inalmex, celebró con Caixa e Inbursa un contrato de cesión de derechos de crédito, mediante el cual Inbursa cede a Caixa los derechos de cobro sobre el crédito sindicado, por lo que a partir de esa fecha Inalmex adeuda a Caixa la totalidad del crédito. El plazo de vencimiento fue ampliado al 24 de noviembre de 2025 y la tasa de interés se modifica quedando en tasa Libor más 2.5 puntos, pagadero de forma trimestral en conjunto con el principal. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del préstamo es de Dls.62,205.

El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2018 asciende a $1,397,840. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 6.07% anual.

b. El 21 de septiembre de 2016 Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. (OHCM) contrató un préstamo con Caixabank, S. A. por Dls.70,000, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Fairmont Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 20 de marzo de 2022. La tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 2.5 puntos.

Con fecha 22 de noviembre de 2018, OHCM celebró con Caixa un convenio modificatorio, mediante el cual se amplía la fecha de vencimiento del contrato al 20 de marzo de 2025 y se agrega un Tramo "D" de préstamo por Dls.9,188. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del préstamo es de Dls.68,626.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2018 asciende a $1,506,352. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 5.60% anual.

c. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (ISMY) por BBVA Bancomer, S. A. con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento en marzo de 2025. El préstamo devenga intereses a la tasa Libor más un margen que incluye corretaje, gastos y comisiones. El 28 de noviembre de 2018 el préstamo fue pagado en su totalidad.

En esa misma fecha, ISMY firmó con BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S. A. un contrato de apertura de crédito simple por un importe de hasta Dls.55,000, con vencimiento al 29 de noviembre de 2028 a una tasa de interés pactada de Libor a tres meses más 2.4 puntos. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del préstamo es de Dls.55,000.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2018 asciende a $1,279,998. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 5.51% anual.

d. Contrato de crédito sindicado mercantil otorgado a Mayakoba Thai, S. A. de C. V. por Banco Sabadell, S. A. por Dls.105,800, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Banyan Tree Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 26 de julio de 2019. La tasa de interés se calcula por la adición de la tasa Libor al margen. Este contrato fue liquidado anticipadamente sin penalización alguna el 4 de mayo de 2018.

e. Con fecha 9 de mayo de 2018 Mayakoba Thai, S. A. de C. V. celebró con Caixabank, S. A. un contrato de crédito simple sindicado por Dls.50,000 dividido en dos formas: Tramo "A" de Dls.21,000 y un Tramo "B" de Dls.29,000, sujetos a una tasa de interés Libor a 90 días más 240 puntos básicos para el Tramo "A" y 250 puntos para el Tramo "B", el vencimiento de ambos tramos es el 30 de mayo de 2030. Al 31 de diciembre de 2018, solo se ha recibido el depósito correspondiente al Tramo "A" por Dls. 21,000, el cual fue depositado el 29 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del préstamo es de Dls.20,265.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2018 asciende a $455,128. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 5.89% anual.

f. Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V. por Dls.55,000, a una tasa de interés Libor a tres meses más 4.5 puntos, con vencimiento en 2032. Al 31 de diciembre de 2018 el saldo del préstamo es de Dls.53,925.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2018 asciende a $1,401,678. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 7.24% anual.

g. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. (Majahua Resorts) celebró un contrato de crédito con Bancomext, S.N.C., mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls.15,000 o su equivalente en pesos mexicanos por $286,803, considerando un tipo de cambio de $19.1202 pesos por dólar. La tasa de interés acordada es TIIE a 91 días más 225 puntos base, pagaderos trimestralmente. La línea de crédito es para reembolsar hasta el 90% del IVA que se pague durante el periodo de construcción del Hotel One & Only Mandarina. La primera disposición de este crédito se llevó a cabo el 26 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del préstamo es de $80,976.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2018, asciende a $67,870. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 14.32% anual.

h. Contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Villa Magna de fecha 1 de marzo de 2018, firmado entre Hotel Villa Magna, S. L., Caixabank, S. A. y Banco Santander, S. A., por un importe de €85,000, a una tasa de interés anual de EURIBOR más 215 puntos base, pagadero en 29 pagos semestrales consecutivos, con vencimiento al 1 de marzo de 2033.

i. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts celebró un contrato de crédito simple con Bancomext, S.N.C., mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls.50,000 a una tasa de interés anual Libor a 3 meses más 375 puntos base, pagadero de forma trimestral. El plazo de la línea de crédito es de 15 años contados a partir de la fecha en la que se realice la primera disposición del crédito. El monto del crédito se destinará a financiar los costos de construcción y equipamiento del Hotel One & Only Mandarina. Al 31 de diciembre de 2018, Majahua Resorts no ha dispuesto este crédito.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Entidad ha cumplido con todas las obligaciones de hacer y de no hacer derivadas de los préstamos bancarios.

**Nota 15 - Anticipos de clientes:**

La integración de los anticipos de clientes se muestra a continuación:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| Anticipos de clientes por servicios hoteleros | $ 440,479 | $ 415,550 |
| Anticipos de clientes para compra de villas | 150,193 | |
| | 590,672 | 415,550 |
| Depósitos recibidos en garantía * | 360,137 | 179,035 |
| | $ 950,809 | $ 594,585 |

* Corresponden a los depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas.

**Nota 16 - Instrumentos financieros derivados:**

Al 31 de diciembre de 2018 la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

| Instrumento | Compañía | Monto | Tasa fija | Tasa variable | Vencimiento |
|---|---|---|---|---|---|
| Swap de tasa de interés | Mayakoba Thai | Dls. 7,140 | 3.02% | USD Libor 3M | Mayo de 2027 |
| Swap de tasa de interés | Islas de Mayakoba | 41,250 | 2.99% | USD Libor 3M | Junio de 2027 |
| Swap de tasa de interés | Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba | 63,000 | 1.32% | USD Libor 3M | Marzo de 2022 |
| Swap de tasa de interés | Inalmex | 15,496 | 3.03% | USD Libor 3M | Noviembre de 2025 |
| Swap de tasa de interés | Inalmex | 36,000 | 2.32% | USD Libor 3M | Noviembre de 2023 |

**Nota 17 - Beneficios a los empleados:**

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, ascendió a $24,313 y $5,627, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| Al 1 de enero | $ 5,627 | $2,772 |
| Incremento a través de adquisición de negocios | 18,464 | 2,497 |
| Costo del servicio corriente | 759 | 1,051 |
| Costo de interés | 449 | 345 |
| Remediciones: | | |
| Por cambios en supuestos financieros | 36 | (356) |
| Pagos con cargo a la provisión | (1,022) | (682) |
| Al 31 de diciembre | $ 24,313 | $ 5,627 |

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

| Concepto | 31 de diciembre de 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones | 9.00% | 7.00% |
| Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros | 4.50% | 5.00% |
| Tasa de incremento del salario mínimo | 4.00% | 4.00% |
| Vida laboral promedio remanente de los trabajadores | 9 años | 9 años |

**Nota 18 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:**

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

| Por cobrar a corto plazo: | 31 de diciembre de 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., asociada | $ 34,317 | |
| Huaribe, S. A. de C. V., parte relacionada | | $ 33,335 |
| OHLDM, S. A. de C. V., parte relacionada | | 20,031 |
| Otras partes relacionadas | | 7,071 |
| | $ 34,317 | $ 60,437 |
| Por cobrar a largo plazo: | | |
| FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., asociada * | $ 253,065 | |

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

| Por pagar a corto plazo: | 31 de diciembre de 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Nayarasa, S. de R.L. de C.V., parte relacionada | $ 221,054 | |
| Huaribe, S. A. de C. V., parte relacionada | | $ 67,270 |
| OHL Desarrollos S. L. (España), parte relacionada | | 68,004 |
| OHLDM, S. A. de C. V., parte relacionada | | 43,594 |
| Otras partes relacionadas | | 6,494 |
| | $ 221,054 | $ 185,362 |

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| Gastos: | 2018 | 2017 |
| Costo del plan de compensación a largo plazo * | $ 1,122,975 | |
| Remuneraciones al personal clave de la gerencia | 140,452 | $ 53,815 |
| Mercadotecnia | | 9,573 |
| | $ 1,263,427 | $ 63,388 |
| Otras transacciones: | | |
| Adquisición del Terreno Mandarina | $ 982,722 | |
| Adquisición del Terreno Villas Mandarina | 221,054 | |
| Otras inversiones en el Desarrollo Mandarina | 55,670 | |
| Costo de la ampliación de la playa Mayakoba | | $ 55,592 |
| Anticipos de comisiones | 71,503 | |
| | $ 1,330,949 | $ 55,592 |

* Incluye $72,700 de empleados y $1,050,275 de directivos y empresas asesoras de servicios, cuyos accionistas también son accionistas de la Entidad.

**Nota 19 - Nuevo plan de compensación:**

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de la Entidad (los Beneficiarios), (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de la Entidad a los mejores estándares de la industria, en la Asamblea General de Accionistas del 2 de marzo de 2018 se aprobó la completa internalización y modificación del plan de compensación vigente por un nuevo plan de compensación (el nuevo plan de compensación). Los Beneficiarios del nuevo plan de compensación son ciertos funcionarios clave de la Entidad y tres compañías asesoras de servicios, a quienes se les pagará en acciones y en efectivo (los derechos de cobro).

Para llevar a cabo dicho proceso, la Entidad contrató a Duff & Phelps, firma internacional líder en valoración independiente en este tipo de contratos, como firma experta para asesorar al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y al Consejo de Administración para el análisis de: (a) el proceso de internalización del equipo de administración, (b) la determinación del valor de los contratos de compensación que se utilizaría de base para implementar el Nuevo plan de compensación, y (c) para determinar el valor razonable de la Entidad en este contexto. Como resultado de dicho trabajo, con fecha 13 de diciembre de 2017, Duff & Phelps emitió un *fairness opinion* expresando que la transacción propuesta es, en su opinión, justa desde el punto de vista financiero para los accionistas de la Entidad.

Como resultado, la Entidad acordó como parte del nuevo plan de compensación: (i) la entrega a los Beneficiarios de 67,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas del capital social de la Entidad, emitidas a un precio de $18.30 pesos por acción ($9 pesos correspondientes al capital social y $9.30 pesos a la prima en suscripción de acciones) equivalente a $1,240,194, (ii) el pago derivado del efecto impositivo que generará para los Beneficiarios el nuevo plan de compensación por la cantidad de $210,229 ($76,862 correspondientes a impuestos retenidos, y (iii) ciertos pagos aplazados en efectivo por un importe de $267,753 de derechos de cobro.

El importe total del nuevo plan de compensación ascendió a $1,718,176, de los cuales $1,122,975 se aplicaron a los resultados al 31 de diciembre de 2018 y $1,317,056 al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

El nuevo plan de compensación incluye la obligación a cargo de los Beneficiarios de continuar prestando servicios a, o trabajando para, la Entidad a efectos de retener a los Beneficiarios por lo menos hasta el 31 de diciembre de 2021. En garantía, los Beneficiarios depositarán el 60% de sus acciones recibidas en dos fideicomisos y se ha acordado la pérdida de parte de los derechos de cobro en caso de no cumplir.

En caso de que alguno de los Beneficiarios dejara de prestar sus servicios a la Entidad, las acciones otorgadas serían repartidas entre el grupo de beneficiarios que continúen prestando sus servicios, y en última instancia, la Entidad podría recomprar las acciones si no estuvieren los Beneficiarios en las fechas de devengo.

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

a. El 31 de diciembre de 2018 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas,
b. El 31 de diciembre de 2019 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas,
c. El 31 de diciembre de 2020 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas, y
d. El 31 de diciembre de 2021 se liberará el 30% restante del total de las acciones recibidas.

Los Beneficiarios del nuevo plan de compensación tienen derecho a recibir dividendos sobre el 100% de sus acciones y, en el caso de las acciones aportadas a los fideicomisos, los dividendos recibidos serán cobrados por el Fiduciario, quien los liquidará inmediatamente a los fideicomisarios en proporción a las acciones aportadas. Los fideicomisos se encuentran consolidados con las acciones pendientes de liberar.

Los derechos de cobro serán abonados a los Beneficiarios en las siguientes fechas y proporciones:

a. El 31 de diciembre de 2018, se abonará el 50% de los derechos de cobro, de los cuales el 40% deberá pagarse, aún en el caso en que los Beneficiarios dejen de prestar servicios a, o trabajar para, la Entidad, mientras que el 10% restante será pagado solo en caso de que los Beneficiarios continúen prestando servicios a, o trabajando para, la Entidad en la mencionada fecha de pago,
b. El 31 de diciembre de 2019, se abonará el 10% de los derechos de cobro,
c. El 31 de diciembre de 2020, se abonará el 10% de los derechos de cobro,
d. El 31 de diciembre de 2021, se abonará el 30% restante de los derechos de cobro.

A continuación, se muestra una conciliación de los importes correspondientes al Nuevo plan de compensación al 31 de diciembre de 2018:

| | Acciones | Efectivo | Total |
|---|---|---|---|
| Nuevo plan de compensación | $ 1,240,194 | $ 401,120 * | $ 1,641,314 |
| Impuestos retenidos | 76,862 | | 76,862 |
| Total nuevo plan de compensación | 1,317,056 | 401,120 | 1,718,176 |
| Aplicación inicial del 40% | (526,822) | (160,448) | (687,270) |
| Aplicación del periodo ** | (303,094) | (132,611) | (435,705) |
| Total aplicado a resultados | (829,916) | (293,059) | (1,122,975) |
| Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2018 | $ 487,140 | $ 108,061 | $ 595,201 |

* Incluye $133,376 del pago derivado del efecto impositivo y los derechos de cobro por $267,753.

** Incluye el 10% adicional liberado al 31 de diciembre de 2018, así como la parte proporcional del plan por los tramos que serán liberados al 31 de diciembre de 2019, de 2020 y de 2021.

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones depositadas en fideicomiso:

| | Acciones | Importe |
|---|---|---|
| Acciones emitidas del nuevo plan de compensación | 67,770,149 | $1,317,056 |
| Aplicación inicial del 40% | (27,108,060) | (526,822) |
| Acciones depositadas en fideicomisos | 40,662,089 | 790,234 |
| Acciones liberadas en 2018 | (6,777,019) | (303,094) |
| Acciones por liberar al 31 de diciembre de 2018 | 33,885,070 | $ 487,140 |

**Nota 20 - Capital contable:**

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

i. La cancelación de 3,273,405 acciones Serie "B", las cuales corresponden al capital social suscrito no exhibido al 31 de diciembre de 2017.

ii. Convertir las 223,263,812 acciones ordinarias, nominativas de la Serie "B", representativas de la parte variable del capital social, en acciones representativas del capital fijo sin derecho a retiro.

iii. Llevar a cabo una Oferta Pública de sus acciones en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores, de acuerdo con la legislación aplicable.

iv. Aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de $1,800,900, mediante la emisión de hasta 200,000,000 acciones nominativas de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social de la Entidad.

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

Con fecha 2 de marzo de 2018 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se llevaron a cabo los siguientes acuerdos:

i. Se ratifica: i) la adquisición de los terrenos ubicados en el Desarrollo Mandarina que en su conjunto se denomina "Terreno Mandarina" a un precio de Dls.53,178 equivalentes a $982,722 considerando un tipo de cambio de $18.4797 pesos por dólar, para ello se reconoce una cuenta por pagar a Actur por $934,661 y el reconocimiento de un adeudo a terceros por la adquisición de dichos terrenos por $48,061 y ii) el pago a Actur de ciertas inversiones realizadas en el Desarrollo Mandarina.

ii. Aprobación de la sustitución del plan de compensación vigente con el nuevo plan de compensación (véase Nota 19), el cual menciona que ciertos funcionarios clave de la Entidad y tres compañías asesoras de servicios podrán suscribir acciones a un valor de suscripción de $9 pesos por acción, dando una cantidad de $609,931, más una prima en suscripción de acciones de $630,263. El total de las acciones suscritas fue de 67,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas del capital social de la sociedad.

iii. Se aprueba llevar a cabo la cancelación del capital suscrito no exhibido derivado del aumento de capital celebrado el 21 de abril de 2017; por consiguiente, se cancelan 49,210,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social de la Entidad, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de $442,890.

iv. Se aprueba incrementar el capital social en su parte variable mediante la emisión de hasta 365,401,893 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de $9 pesos por acción, dando una cantidad de $3,288,617 más una prima en suscripción de acciones de $3,398,238. Dicha aportación de capital y prima será aportada como sigue:

   a. Actur aportará la cantidad total de $934,661, de los cuales $459,669 se destinarán a capital social en su parte fija, representado por 51,074,367 acciones y $474,992 se destinarán a la prima en suscripción de acciones. Lo anterior, en el entendido que dicha aportación se pagará mediante la capitalización de la cuenta por cobrar generada por la venta del Terreno Mandarina por un importe de $982,722, neto del adeudo por la adquisición de dichos terrenos por $48,061.

   b. Los Beneficiarios del nuevo plan de compensación aportarán la cantidad de $1,240,194 de la cual: i) $609,931 será el monto que se aplicará como aumento de capital social, representado por 67,770,149 acciones y ii) $630,263 se destinarán a la prima en suscripción de acciones. Lo anterior, en el entendido que dicha aportación se pagará mediante la capitalización de las cuentas por pagar generadas por el Nuevo plan de compensación.

   c. Hasta $4,512,000 que aportarán los demás accionistas de la Entidad, de los cuales: i) $2,219,017 se destinarán a capital social, en su parte fija, representado por 246,557,377 acciones y $2,292,983 se destinarán a la prima en suscripción de acciones.

El capital social suscrito y efectivamente pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a $2,987,974 y la prima efectivamente pagada de $3,087,573 para un total de $6,075,547, de los cuales se recibieron $3,900,691 en efectivo y $2,174,856 fue pagado mediante la capitalización de pasivos.

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

| Número de acciones | Descripción | Importe |
|---|---|---|
| 918,214,387 | Capital social fijo sin derecho a retiro | $8,263,929 |
| (33,404,817) | Capital social suscrito no exhibido | (300,643) |
| 884,809,570 | Capital social suscrito y exhibido | $7,963,286 |

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

| | |
|---|---|
| Al 1 de enero de 2017 | 401,922,494 |
| Acciones emitidas a través de Oferta Pública | 150,890,000 |
| Al 31 de diciembre de 2017 | 552,812,494 |
| Acciones emitidas por aumento de capital | 365,401,893 |
| Al 31 de diciembre de 2018 | 918,214,387 |

Al 31 de diciembre de 2017 se incurrieron en gastos de emisión, colocación y registro de acciones por $99,757, los cuales fueron aplicados al capital contable y se presentan en el rubro de otras cuentas de capital.

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

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de la Entidad y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos. A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas residentes en México que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2017 y 2018 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por $66,438 y $34,802, respectivamente, así como una disminución de capital social por $12,000 en 2017.

A continuación se muestra la conciliación del rubro de otras reservas de capital:

| | Nuevo plan de compensación | Efecto de conversión de operaciones extranjeras | Otros | Total |
|---|---|---|---|---|
| Saldo al 1 de enero de 2017 | $ - | $ - | $ - | $ - |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | | 334,915 | | 334,915 |
| Coberturas de flujos de efectivo | | | 15,445 | 15,445 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2017 | - | 334,915 | 15,445 | 350,360 |
| Nuevo plan de compensación | (1,317,056) | | | (1,317,056) |
| Aplicación a resultados del nuevo plan de compensación | 829,916 | | | 829,916 |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | | 329,251 | | 329,251 |
| Coberturas de flujos de efectivo | | | 3,441 | 3,441 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018 | ($ 487,140) | $664,166 | $18,886 | $ 195,912 |

**Nota 21 - Gastos corporativos:**

Los gastos corporativos se integran como sigue:

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| Costo del Nuevo plan de compensación (Nota 19) | $1,122,975 | |
| Gastos corporativos | 196,892 | $123,230 |
| Gastos de adquisición de negocios * | 68,319 | 23,080 |
| Gastos de emisión de acciones no capitalizables | 28,686 | 13,455 |
| Otros gastos relacionados con el Nuevo plan de compensación | 25,793 | |
| Gastos de refinanciación | 4,365 | |
| Otros gastos | | 20,577 |
| Total | $1,447,030 | $180,342 |

* Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición en 2018 de la participación no controladora y otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba, del Hotel Villa Magna y L6 y en 2017 del Entorno Mayakoba. Véase Nota 1.

**Nota 22 - Otros ingresos (gastos):**

Los otros ingresos (gastos) se integran como sigue:

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| Resultado por compras ventajosas en combinación de negocios (Nota 1) | $ 331,705 | $ 984,581 |
| Pérdida en la compra de acciones preferentes (Nota 1) | | (233,604) |
| Deterioro del crédito mercantil (Nota 1) | | (226,527) |
| Cancelación de provisiones | | 7,547 |
| Otros ingresos | 20,527 | 20,057 |
| | $ 352,232 | $ 552,054 |

**Nota 23 - Conciliación de la deuda:**

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| Deuda al 1 de enero | $ 4,323,596 | $ 1,279,527 |
| Obtención de préstamos bancarios | 1,837,662 | 1,283,008 |
| Préstamos provenientes de combinación de negocios | 1,833,733 | 3,342,296 |
| Intereses devengados | 311,866 | 231,878 |
| Pagos de préstamos | (988,852) | (1,528,004) |
| Intereses pagados | (184,764) | (226,494) |
| Amortización de costos de apertura | (101,933) | (32,835) |
| Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada | (68,950) | (25,780) |
| Deuda al 31 de diciembre | $ 6,962,358 | $ 4,323,596 |

**Nota 24 - Análisis de costos de financiamiento:**

Los costos de financiamiento se integran como sigue:

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| Costos financieros: | 2018 | 2017 |
| Intereses y costos financieros | $ 311,866 | $ 231,878 |
| Costo financiero de las acciones preferentes | | 19,888 |
| Pérdida cambiaria | 950,755 | 906,847 |
| | $ 1,262,621 | $ 1,158,613 |
| Ingresos financieros: | | |
| Intereses ganados | $ 139,960 | $ 39,114 |
| Utilidad cambiaria | 1,085,574 | 601,767 |
| | $ 1,225,534 | $ 640,881 |
| Costos de financiamiento - Neto | $ 37,087 | $ 517,732 |

**Nota 25 - Impuestos a la utilidad:**

Al 31 de diciembre de 2018 la Entidad y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de $797,002 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por $487,151 y obtuvieron pérdidas fiscales por $1,787,101 (pérdidas fiscales de $748,438 y utilidades fiscales de $890,082 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por $832,067 en 2017). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

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

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| ISR causado | $ 68,177 | $ 19,488 |
| ISR diferido | 99,811 | (85,729) |
| Total | $ 167,988 | ($66,241) |

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| Al 1 de enero | ($ 962,157) | ($ 226,623) |
| (Cargo) abono al estado consolidado de resultados | (99,811) | 85,729 |
| Impuesto diferido de las combinaciones de negocios (Nota 1) | (431,432) | (821,263) |
| Al 31 de diciembre | ($ 1,493,400) | ($ 962,157) |

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestra a continuación:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| Impuestos diferidos activos | $ 212,708 | $ 144,748 |
| Impuestos diferidos pasivos | (1,706,108) | (1,106,905) |
| Impuestos diferidos pasivos - Neto | ($1,493,400) | ($ 962,157) |

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%.

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:

| | Al 31 de diciembre de 2017 | Combinación de negocios | Movimiento del año | Al 31 de diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Provisiones de gastos | $ 74,652 | $ - | $ 6,060 | $ 80,712 |
| Pérdidas fiscales por amortizar | 691,378 | 380,075 | (160,275) | 911,178 |
| Anticipos de clientes | 95,782 | 45,088 | (220) | 140,650 |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 1,011 | | 966 | 1,977 |
| Reserva para cuentas incobrables | 176 | | (71) | 105 |
| Impuesto diferido activo | 862,999 | 425,163 | (153,540) | 1,134,622 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | (1,803,912) | (857,735) | 56,560 | (2,605,087) |
| Pagos anticipados | (21,244) | 1,140 | (2,831) | (22,935) |
| Impuesto diferido pasivo | (1,825,156) | (856,595) | 53,729 | (2,628,022) |
| Impuesto diferido pasivo - Neto | ($ 962,157) | ($ 431,432) | ($ 99,811) | ($ 1,493,400) |

| | Al 31 de diciembre de 2016 | Combinación de negocios | Movimiento del año | Al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|---|---|
| Provisiones de gastos | $ 15,282 | $ 56,695 | $ 2,765 | $ 74,652 |
| Pérdidas fiscales por amortizar | 71,016 | 594,066 | 26,296 | 691,378 |
| Anticipos de clientes | | 93,471 | 2,311 | 95,782 |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 313 | | 698 | 1,011 |
| Reserva para cuentas incobrables | 60 | 116 | | 176 |
| Impuesto diferido activo | 86,671 | 744,258 | 32,070 | 862,999 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | (300,868) | (1,550,404) | 47,360 | (1,803,912) |
| Pagos anticipados | (12,426) | (15,117) | 6,299 | (21,244) |
| Impuesto diferido pasivo | (313,294) | (1,565,521) | 53,659 | (1,825,156) |
| Impuesto diferido pasivo - Neto | ($226,623) | ($ 821,263) | $85,729 | ($ 962,157) |

Al 31 de diciembre de 2018, la Entidad tiene pérdidas fiscales por un total de $6,034,289, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

| Año de la pérdida | Importe actualizado | Año de caducidad |
|---|---|---|
| 2009 | $ 144,496 | 2019 |
| 2010 | 140,570 | 2020 |
| 2011 | 890,044 | 2021 |
| 2012 | 31,059 | 2022 |
| 2013 | 275,569 | 2023 |
| 2014 | 45,957 | 2024 |
| 2015 | 158,163 | 2025 |
| 2016 | 594,103 | 2026 |
| 2017 | 984,662 | 2027 |
| 2018 | 1,836,202 | 2028 |
| | 933,464 * | |
| | $6,034,289 | |

* Estas pérdidas corresponden al Hotel Villa Magna, mismas que con base en la legislación española no tienen caducidad. El plan de negocios para la recuperación de dichas pérdidas es de diez años a partir de 2018.

La Entidad no consideró en su cálculo de impuestos diferidos un importe de $3,330,481 al 31 de diciembre de 2018 de pérdidas fiscales, de los cuales $1,122,975 proviene del nuevo plan de compensación, $950,815 en 2017 de pérdidas fiscales, debido a que no se tiene la certeza de que se generarán utilidades fiscales futuras suficientes para amortizar la totalidad de las pérdidas fiscales.

**Nota 26 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):**

La Entidad a través de sus subsidiarias está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos por la LISR.

En 2018 la Entidad a través de sus subsidiarias determinó una PTU de $6,758 y ($3,370 en 2017), la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación. 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 para efectos contables y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

**Nota 27 - Contingencias:**

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y de 2017, 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 $10,722 y $9,120, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados.

**Nota 28 - Utilidad (pérdida) por acción:**

La utilidad (pérdida) básica por acción se calcula dividiendo la utilidad (pérdida) atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería.

La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Entidad no tiene acciones comunes potencialmente dilutivas.

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

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| (Pérdida) utilidad neta del año atribuible a la participación no controladora | ($ 723,751) | $ 88,659 |
| Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación | 799,873,604 | 501,551,234 |
| (Pérdida) utilidad por acción básica y diluida | ($ 0.90) | $ 0.17 |

**Nota 29 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2019, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

**Nota 30 - Evento posterior:**

Con fecha 10 de enero de 2019 la Entidad, a través de Hotel Villa Magna, llevó a cabo el pago anticipado de la totalidad del crédito contratado con Caixabank S. A. y Banco Santander, S. A., pagando €82,556 más €707 por concepto de costos de cancelación anticipada.

En esa misma fecha, Hotel Villa Magna firmó con Caixabank S. A. y Banco de Sabadell, S. A. un contrato de crédito por un importe de hasta €82,556, con vencimiento al 1 de marzo de 2033 y a una tasa de interés pactada de EURIBOR a tres meses más 2.15 puntos.

* * * * *

***RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***
Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2017 y de 2016

# *RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*

Estados Financieros Consolidados
Índice
31 de diciembre de 2017 y de 2016


| Contenido | Página |
|---|---|
| Informe de los Auditores Independientes | 1 a 6 |
| Estados financieros consolidados: | |
| Estados consolidados de situación financiera | 7 |
| Estados consolidados de resultados integrales | 8 |
| Estados consolidados de cambios en el capital contable | 9 |
| Estados consolidados de flujos de efectivo | 10 |
| Notas sobre los estados financieros consolidados | 11 a 52 |

**Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas y a los Consejeros del
Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties, S. A. B. de C. V.

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2017, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

## Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a las auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

## Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

| Cuestión clave de la auditoría | Como nuestra auditoría abordó la cuestión |
|---|---|
| **Evaluación de la recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar**<br><br>Como se describe en la Nota 23 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad registra el impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar, por lo tanto, la Administración realizó pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros consolidados.<br><br>Nos hemos enfocado en este rubro en la auditoría, debido a la importancia del saldo del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2017 por $691 millones y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar ingresos futuros esperados, proyecciones financieras futuras, así como resultados fiscales futuros.<br><br>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos significativos que la Administración consideró al estimar las proyecciones financieras y fiscales futuras para evaluar la recuperabilidad del impuesto diferido activo:<br><br>i. Tasas de crecimiento de ingresos.<br><br>ii. Márgenes de rentabilidad. | Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones utilizadas para determinar la recuperación del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar.<br><br>Evaluamos y consideramos también los resultados fiscales proyectados preparados por la Administración, así como los procesos utilizados para elaborarlos.<br><br>Desafiamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones financieras y fiscales.<br><br>Comparamos los resultados reales del año actual con las cifras presupuestadas del ejercicio anterior para el año actual, para considerar si algún supuesto incluido en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista.<br><br>Evaluamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones, relacionados con:<br><br>a. Tasas de crecimiento de ingresos, comparándolas con el crecimiento esperado de la industria hotelera.<br><br>b. Márgenes de rentabilidad, comparándolos con el comportamiento histórico de los márgenes de rentabilidad obtenidos en los últimos tres años.<br><br>Discutimos con la Administración los cálculos de sensibilidad y evaluamos el grado en que los supuestos necesitarían modificarse y, en su caso, se requiriera de un ajuste. |

| Cuestión clave de la auditoría | Como nuestra auditoría abordó la cuestión |
|---|---|
| **Reconocimiento de la adquisición de un negocio**<br><br>Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros consolidados, el 24 de abril de 2017, la Entidad adquirió el 80% de las acciones representativas de los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba y el 51% de las acciones representativas de los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camaleón. De acuerdo con las NIIF, para reconocer la adquisición de un negocio, se requiere determinar el valor razonable de la contraprestación, incluyendo cualquier contraprestación contingente acordada, el valor razonable de los activos adquiridos y de los pasivos asumidos. Cualquier diferencia entre el valor razonable de la contraprestación transferida y de los activos netos adquiridos identificables se reconoce como crédito mercantil o como un ingreso por compras ventajosas en combinaciones de negocios.<br><br>Nos enfocamos en esta adquisición en nuestra auditoría debido principalmente a la importancia del valor razonable de los activos adquiridos y de los pasivos asumidos y porque la determinación de los valores razonables requiere de la aplicación de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas.<br><br>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los activos más relevantes identificados, cuyo valor razonable requirió el uso de juicios significativos, en específico:<br><br>i. Inmuebles, mobiliario y equipo de los hoteles adquiridos, así como del Campo de Golf, por un importe de $9,254 millones.<br><br>ii. Activos intangibles (contratos de operación de los hoteles y la marca "Mayakoba"), por $545 millones. | Debido a los juicios significativos empleados por la Administración en los modelos de valuación para la determinación de los valores razonables, particularmente para el caso de los hoteles (terrenos y edificios) y de los activos intangibles, involucramos a nuestros expertos para evaluar las premisas y criterios utilizados por la Administración, efectuando los siguientes procedimientos:<br><br>– Analizamos los modelos aplicados para la determinación del valor razonable de los terrenos y edificios y de los activos intangibles con métodos utilizados y reconocidos para valuar activos de características similares en la industria.<br><br>– Desafiamos las proyecciones financieras de la Administración, incluyendo el valor terminal, comparándolas con el desempeño y tendencias históricas de los negocios de la Entidad y, en su caso, obteniendo de la Administración las explicaciones adecuadas sobre las variaciones.<br><br>– Comparamos las cifras presupuestadas con los resultados reales para identificar si algún supuesto en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista.<br><br>– Comparamos los supuestos más relevantes (tasa de capitalización y determinación de las vidas útiles de los activos) con fuentes independientes de mercado que contienen los comúnmente usados y aceptados para activos de estas características. |

| Cuestión clave de la auditoría | Como nuestra auditoría abordó la cuestión |
|---|---|
| Los supuestos, premisas y variables más relevantes en estos rubros fueron: metodologías utilizadas, los flujos de fondos proyectados, la tasa de capitalización aplicada y la determinación de las vidas útiles de los activos, las cuales requirieron el uso de juicios significativos, específicamente para proyectar los diferentes escenarios posibles. | |

**Información adicional**

La Administración de la Entidad es responsable de la información adicional presentada. Esta información comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes, los cuales se emitirán después de la fecha de informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresamos ni expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Entidad, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNVB y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad y en dicho informe.

**Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo de la Entidad en relación con 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 NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Entidad.

**Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material derivado de un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

- Evaluamos las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el trascurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría de la Entidad es Javier García Padilla.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

Ciudad de México, 26 de febrero de 2018

# *RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*
## Estados Consolidados de Situación Financiera

*Miles de pesos mexicanos*

| Activo | Nota | 31 de diciembre de 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| ACTIVO CIRCULANTE: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 6 | $ 3,629,998 | $ 4,913,086 |
| Clientes y documentos por cobrar | 7 | 561,897 | 73,485 |
| Partes relacionadas | 17 | 60,437 | 40,729 |
| Inventarios | 8 | 52,317 | 3,201 |
| Pagos anticipados | | 63,724 | 41,921 |
| **Suma el activo circulante** | | 4,368,373 | 5,072,422 |
| ACTIVO NO CIRCULANTE: | | | |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto | 9 | 11,950,017 | 2,379,722 |
| Activos intangibles | 10 | 592,413 | 45,312 |
| Crédito mercantil | 10 | 154,576 | 42,984 |
| Impuestos diferidos | 23 | 144,748 | 6,490 |
| Instrumentos financieros derivados | 15 | 33,155 | |
| **Suma el activo no circulante** | | 12,874,909 | 2,474,508 |
| **Total activo** | | $ 17,243,282 | $ 7,546,930 |
| **Pasivo y Capital Contable** | | | |
| PASIVO A CORTO PLAZO: | | | |
| Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo | 13 | $ 350,049 | $ 1,279,527 |
| Pasivo por acciones preferentes redimibles | 14 | | 225,284 |
| Proveedores | | 177,694 | 8,100 |
| Anticipos de clientes | | 594,585 | 6,830 |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 12 | 575,708 | 101,896 |
| Partes relacionadas | 17 | 185,362 | |
| Impuesto sobre la renta por pagar | | 18,677 | 25,988 |
| **Suma el pasivo a corto plazo** | | 1,902,075 | 1,647,625 |
| PASIVO A LARGO PLAZO: | | | |
| Préstamos bancarios a largo plazo | 13 | 3,973,547 | |
| Pasivo por opción de compra de participación no controladora | 1 | 1,048,153 | |
| Impuestos diferidos | 23 | 1,106,905 | 233,114 |
| Instrumentos financieros derivados | 15 | 22,901 | |
| Beneficios a los empleados | 16 | 5,627 | 2,772 |
| **Suma el pasivo a largo plazo** | | 6,157,133 | 235,886 |
| **Suma el pasivo** | | 8,059,208 | 1,883,511 |
| CAPITAL CONTABLE: | | | |
| Capital social | 18 | 4,975,312 | 3,617,302 |
| Prima en suscripción de acciones | 18 | 3,376,050 | 2,319,820 |
| Otras cuentas de capital | 18 | (142,941) | (43,184) |
| Otras reservas de capital | 18 | 350,360 | |
| Déficit | 18 | (141,860) | (230,519) |
| Participación controladora | | 8,416,921 | 5,663,419 |
| Participación no controladora | 18 | 767,153 | |
| **Suma el capital contable** | | 9,184,074 | 5,663,419 |
| **Total pasivo y capital contable** | | $ 17,243,282 | $ 7,546,930 |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

# *RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*

## Estados Consolidados de Resultados Integrales

*Miles de pesos mexicanos*

| | Nota | Año que terminó el 31 de diciembre de 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias | | $ 1,186,708 | $290,786 |
| Ingresos por alimentos y bebidas | | 682,134 | 148,613 |
| Ingresos por servicios de campo de golf | | 196,049 | |
| Ingresos por Spa y gimnasio | | 65,715 | 3,947 |
| Otros ingresos hoteleros | | 178,001 | 27,431 |
| | | 2,308,607 | 470,777 |
| Costos y gastos de habitaciones y residencias | | (318,746) | (45,482) |
| Costos y gastos de alimentos y bebidas | | (411,408) | (87,872) |
| Costos y gastos por servicios de campo de Golf | | (188,565) | |
| Costos y gastos Spa y gimnasio | | (28,190) | (2,647) |
| Otros costos hoteleros | | (86,151) | (6,499) |
| Gastos administrativos y operativos recurrentes | | (240,775) | (46,954) |
| Depreciación y amortización | 9 y 10 | (312,001) | (40,791) |
| Gastos informáticos y de telecomunicaciones | | (31,468) | (13,092) |
| Gastos de venta y mercadotecnia | | (184,247) | (42,006) |
| Gastos de mantenimiento | | (87,695) | (14,494) |
| Electricidad, gas y agua | | (102,352) | (11,345) |
| Honorarios de operación | | (106,281) | (24,620) |
| Seguros | | (49,471) | (5,370) |
| Predial | | (22,343) | (6,303) |
| Gastos corporativos y operativos no recurrentes | 19 | (57,112) | (30,027) |
| Gastos corporativos | | (123,230) | (31,533) |
| | | (2,350,035) | (409,035) |
| Otros ingresos (gastos) - Neto | 20 | 552,054 | 1,901 |
| Utilidad de operación | | 510,626 | 63,643 |
| Costos de financiamiento: | | | |
| Intereses y costos financieros | 22 | (231,878) | (69,859) |
| Costo financiero de las acciones preferentes | 22 | (19,888) | (35,148) |
| Pérdida cambiaria | 22 | (906,847) | (438,352) |
| Costo financiero | 22 | (1,158,613) | (543,359) |
| Intereses ganados | 22 | 39,114 | 9,063 |
| Utilidad cambiaria | 22 | 601,767 | 464,247 |
| | | (517,732) | (70,049) |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad | | (7,106) | (6,406) |
| Provisión para impuestos a la utilidad | 23 | 66,241 | (18,873) |
| Utilidad (pérdida) neta del año | | 59,135 | (25,279) |
| Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados: | | | |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | | 406,277 | |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad | | 87 | |
| Utilidad (pérdida) integral neta del año | | $ 465,499 | ($ 25,279) |
| Utilidad (pérdida) neta del año atribuible a: | | | |
| Participación controladora | | $ 88,659 | ($ 25,279) |
| Participación no controladora | | (29,524) | |
| Utilidad (pérdida) neta del año | | $ 59,135 | ($ 25,279) |
| Utilidad (pérdida) integral neta del año atribuible a: | | | |
| Participación controladora | | $ 423,661 | ($ 25,279) |
| Participación no controladora | | 41,838 | |
| Utilidad (pérdida) integral neta del año | | $ 465,499 | ($ 25,279) |
| Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida | 26 | $ 0.12 | ($ 0.16) |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

# *RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*

## Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable

*Miles de pesos mexicanos*

| | Capital social | Prima en suscripción de acciones | Otras cuentas de capital | Otras reservas de capital | (Déficit) | Total participación controladora | Participación no controladora | Total capital contable |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Saldo al 1 de enero de 2016 | $ 818,883 | $ - | ($ 17,259) | $ - | ($ 205,240) | $ 596,384 | $ - | $ 596,384 |
| Traspaso a la prima en suscripción de acciones | (183,079) | 183,079 | | | | - | | - |
| Aumento de capital social (Nota 18) | 192,456 | 137,927 | | | | 330,383 | | 330,383 |
| Aumento de capital social, neto de gastos incurridos en la Oferta Pública e impuestos a la utilidad (Nota 18) | 779,668 | 558,762 | (25,925) | | | 1,312,505 | | 1,312,505 |
| Aumento de capital social (Nota 18) | 2,009,374 | 1,440,052 | | | | 3,449,426 | | 3,449,426 |
| Pérdida integral neta del año | | | | | (25,279) | (25,279) | | (25,279) |
| Saldo al 1 de enero de 2017 | 3,617,302 | 2,319,820 | (43,184) | - | (230,519) | 5,663,419 | - | 5,663,419 |
| Aumento de capital social, neto de gastos incurridos en la Oferta Pública e impuestos a la utilidad (Nota 18) | 1,358,010 | 1,056,230 | (99,757) | | | 2,314,483 | | 2,314,483 |
| Participación no controladora en la adquisición de negocios (Nota 1) | | | | | | | 1,719,030 | 1,719,030 |
| Opción de compra de participación no controladora (Nota 1) | | | | | | | (1,048,153) | (1,048,153) |
| Aumento de capital social de la participación no controladora | | | | | | | 66,438 | 66,438 |
| Disminución de capital social de la participación no controladora | | | | | | | (12,000) | (12,000) |
| Instrumentos financieros derivados (Nota 15) | | | | 15,358 | | 15,358 | | 15,358 |
| Utilidad integral neta del año | | | | 335,002 | 88,659 | 423,661 | 41,838 | 465,499 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2017 | $ 4,975,312 | $ 3,376,050 | ($ 142,941) | $ 350,360 | ($ 141,860) | $ 8,416,921 | $ 767,153 | $ 9,184,074 |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Nevoa
Director de Finanzas

# *RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*
## Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

*Miles de pesos mexicanos*

| | Nota | Año que terminó al 31 de diciembre de 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **Actividades de operación** | | | |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad | | ($ 7,106) | ($ 6,406) |
| Ajustes por: | | | |
| Depreciación y amortización | 9, 10 | 312,001 | 40,791 |
| Utilidad en venta de mobiliario y equipo | | (1,544) | (1,486) |
| Intereses a favor | 22 | (39,114) | (9,063) |
| Intereses a cargo | 22 | 231,878 | 69,859 |
| Costo financiero de las acciones preferentes | 22 | 19,888 | 35,148 |
| Resultado por compras ventajosas en adquisición de negocios | 20 | (984,581) | |
| Deterioro de crédito mercantil | 1 | 226,527 | |
| Resultado por compra de acciones preferentes | 20 | 233,604 | |
| Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada | | 364,454 | (227,998) |
| Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada | | (25,780) | 206,982 |
| Subtotal | | 330,227 | 107,827 |
| Aumento en clientes y documentos por cobrar | | (99,893) | (23,619) |
| Aumento en pagos anticipados | | (21,803) | (38,068) |
| Aumento en inventarios | | (9,059) | (345) |
| Aumento (disminución) en proveedores | | 39,491 | (4,139) |
| (Disminución) aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados | | (253,438) | 54,277 |
| Aumento en anticipos de clientes | | 587,755 | 2,808 |
| Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas | | 42,626 | (142) |
| Impuestos a la utilidad pagados | | (74,496) | (3,044) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | | 541,410 | 95,555 |
| **Actividades de inversión** | | | |
| Adquisiciones de mobiliario y equipo y construcciones en proceso | 9 | (346,675) | (140,598) |
| Recursos obtenidos por venta de mobiliario y equipo | | 1,544 | 1,486 |
| Adquisición de negocios, neto de efectivo y equivalentes de efectivo recibido por $1,072,195 | 1 | (2,650,733) | |
| Préstamos cobrados (otorgados) a parte relacionada | 17 | 40,000 | (40,000) |
| Intereses cobrados | | 39,114 | 8,896 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | | (2,916,750) | (170,216) |
| **Actividades de financiamiento** | | | |
| Intereses pagados | | (226,494) | (69,859) |
| Dividendos pagados de las acciones preferentes | 14 | (35,148) | |
| Aumento de capital en Oferta Pública | 18 | 2,414,240 | 1,327,320 |
| Gastos de colocación | | (99,757) | (25,925) |
| Aumento de capital social de la participación no controladora | | 66,438 | 2,984,101 |
| Disminución de capital en participación no controladora | | (12,000) | |
| Obtención de préstamos bancarios | 13 | 1,283,008 | 36,355 |
| Pago de acciones preferentes | | (405,577) | |
| Pago de préstamos bancarios | 13 | (1,528,004) | (27,572) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | | 1,456,706 | 4,224,420 |
| (Disminución) incremento en efectivo y equivalentes de efectivo | | (918,634) | 4,149,759 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | | 4,913,086 | 535,329 |
| Pérdida cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada | | (364,454) | 227,998 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | | $ 3,629,998 | $ 4,913,086 |

Las transacciones que no generaron flujo de efectivo se describen en las Notas 17 y 18.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($) y en miles de dólares estadounidenses (Dls.), excepto que se indique lo contrario*

**Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:**

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad o RLH) es una sociedad controlada de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V., ambas subsidiarias de Rasa Land Investors Plc. Fue constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años. La Entidad ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

La Entidad es tenedora de acciones de un grupo de empresas, cuya actividad principal es la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y de playa dentro del segmento alto.

La Entidad es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 5 de noviembre de 2015, bajo la clave de cotización RLH.

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

Transacciones importantes

El plan de la Entidad es crecer en la industria hotelera y de gran turismo a través de la construcción y compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos, creando la principal plataforma de hoteles de lujo en México.

Con fechas 11 y 18 de febrero y 27 y 28 de abril de 2016, la Entidad constituyó, directa e indirectamente, cuatro nuevas compañías denominadas RLH Services S. de R. L. de C. V., Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V., Majahua Inmuebles, S. de R. L. de C. V. y Majahua Villas, S. de R. L. de C. V., cuya tenencia accionaria es del 100% de cada una; la primera tendrá a su cargo la prestación de servicios de personal y las otras tres serán las operadoras de las Villas y del Hotel One & Only Mandarina.

Con fecha 13 de junio de 2016 se llevó a cabo la celebración del Contrato de Compraventa entre la Entidad y el Fiduciario del Fideicomiso F-1058, con la comparecencia de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V. (Actur) y de Nayarasa, S. de R. L. de C. V. (Nayarasa), Fideicomisario y parte relacionada, para la adquisición de un terreno de aproximadamente 34 hectáreas en donde se lleva a cabo la construcción del Hotel One & Only Mandarina. El Contrato de Compraventa fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Entidad. El precio del terreno fue de $249,014, más las inversiones realizadas por partes relacionadas en el proyecto por $81,368, que incluye el impuesto al valor agregado.

Como consecuencia de esta operación, mediante Asamblea General de Accionistas de la Entidad celebrada el 27 de junio de 2016, se aprobó suscribir un aumento de capital social por la cantidad de $330,382, que fue totalmente suscrito por Actur mediante la compensación del crédito resultante de la transacción mencionada en el párrafo anterior y que antes le había sido transmitida por parte de Nayarasa. Asimismo, en esta misma Asamblea se aprobó que la Entidad adoptara la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil (S. A. B.), para poder llevar a cabo una colocación de acciones mediante Oferta Pública.

De acuerdo con los términos del Contrato de Compraventa, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur, consistente en que el terreno cuente con toda la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo el acceso y vialidades, así como los servicios de luz y agua con las especificaciones necesarias para

llevar a cabo la construcción y desarrollo del hotel, a más tardar el 19 de octubre de 2017, Actur deberá pagar a la Entidad una pena convencional equivalente a 1.5 veces los costos y gastos de las obras no ejecutadas, con un límite máximo de Dls.6.9 millones (equivalente aproximadamente a $142,582). Con base en el convenio modificatorio celebrado el 26 de octubre de 2017 se extendió el plazo al 28 de febrero de 2019.

Con fecha 12 de julio de 2016, la Entidad llevó a cabo una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se obtuvieron recursos por $1,312,506, neto de los gastos de colocación y de impuestos. Los recursos obtenidos de la Oferta Pública serán destinados, entre otros, para el desarrollo y construcción del Hotel One & Only Mandarina, financiar, en su caso, la adquisición de las acciones preferentes del capital social de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex), subsidiaria, en favor de Vertex Hotel, D. F., S. A. P. I. de C. V. (Vertex) a más tardar el 15 de mayo de 2017; inversiones que cumplan con los criterios de inversión de la Entidad, incluyendo inversiones en hoteles en operación y proyectos hoteleros a ser construidos y, en general, otros gastos corporativos generales.

Con fecha 11 de noviembre de 2016, la Entidad celebró un Contrato de Compraventa con el Fiduciario del Fideicomiso F-1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa, como Fideicomisario en primer lugar, en términos del cual adquirió la propiedad de un terreno de aproximadamente 21.5 hectáreas (Terreno RM) que se encuentra ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico "Mandarina", en donde se llevará a cabo la construcción del Hotel Rosewood Mandarina. El Contrato de Compraventa fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Entidad. El Terreno RM podrá ser transferido en el futuro a cualquiera de las subsidiarias, directas o indirectas, de la Entidad. El precio de compra del Terreno RM fue la cantidad de $465,325.

Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa se generó una cuenta por cobrar a favor de Nayarasa, por la cantidad de $465,325, misma que fue transmitida a favor de Actur y mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Entidad celebrada el 15 de noviembre de 2016, se aprobó suscribir un aumento del capital social mediante la capitalización del pasivo a cargo de Actur, extinguiéndose de esta manera la obligación de pago derivada del Contrato de Compraventa, a cargo de la Entidad.

De acuerdo con el Contrato de Compraventa, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur, consistente en que el Terreno RM cuente con toda la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo el acceso y vialidades hasta el Terreno RM, así como luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del Hotel Rosewood Mandarina, a más tardar el 31 de octubre de 2018, Actur deberá pagar a RHL, por concepto de pena convencional, una cantidad igual a 1.5 veces el costo del desarrollo de la infraestructura. Con base en el convenio modificatorio celebrado el 26 de octubre de 2017 se extendió el plazo al 28 de febrero de 2019.

Con fecha 15 de noviembre de 2016 mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, se acordó incrementar el capital social en su parte variable hasta por $3,500,000, de los cuales $2,038,835 se destinarían al capital social y $1,461,165 a la prima en suscripción de acciones. La aportación final recibida por la Entidad ascendió a $3,449,426, la cual incluye la capitalización del pasivo a cargo de Actur por un importe de $465,325, mencionada anteriormente.

Con fecha 24 de noviembre de 2016 se celebró un contrato de crédito sindicado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A., como acreditantes, e Inalmex, como acreditada, por un monto de hasta Dls.65,000 el cual fue dispuesto en su totalidad el 1 de marzo de 2017. Los recursos del crédito fueron destinados para: i) liquidar los créditos contratados con Metlife (véase Nota 13), ii) constituir un fondo de reserva y iii) pagar la comisión por apertura de crédito.

Con fecha 2 de diciembre de 2016 la Entidad y Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S. L. (OHLD), subsidiaria de Obrascón Huarte Lain, S. A. (OHL), una sociedad que cotiza en la Bolsa de Valores de Madrid, aceptaron una oferta vinculante no sujeta a financiación ni a due dilligence, realizada por la Entidad, relativa a la adquisición indirecta de un porcentaje de participación del 51% y hasta el 80% del capital social de las sociedades propietarias de los hoteles Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camaleón, así como la transmisión a RLH de las demás sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba. Los activos están ubicados en la Riviera Maya, Estado de Quintana Roo.

Todas las condiciones suspensivas a las que estaban sujetas las operaciones antes mencionadas fueron cumplidas el 24 de abril de 2017 y, por lo tanto, a partir de esta fecha la Entidad asumió el control de las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba, con los siguientes porcentajes de participación:

| | |
|---|---|
| Rosewood Mayakoba | 80% |
| Fairmont Mayakoba | 80% |
| Banyan Tree Mayakoba | 51% |
| Andaz Mayakoba | 51% |
| Campo de Golf El Camaleón | 51% |

El acuerdo incluye la opción para la Entidad, después de tres años y medio y hasta el cuarto año, contados a partir de la fecha de cierre de la Operación, de adquirir hasta el 100% de las acciones de OHL en las sociedades del Entorno Mayakoba que no fueron adquiridas por RLH en la adquisición inicial del 24 de abril de 2017. Asimismo, OHL tiene la opción de vender estas acciones en cuyo caso RLH tendrá la obligación de adquirirlas. El valor razonable de los activos netos adquiridos, correspondiente a la opción de compra de la participación no controladora, asciende a $1,048,153 al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con los términos contractuales vigentes a esta fecha, incluyendo su presentación en el pasivo a largo plazo.

A continuación se muestra un resumen de las operaciones antes mencionadas al 31 de diciembre de 2017, correspondiente a las adquisiciones de los Hoteles Rosewood, Fairmont, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camalcón:

| | Rosewood Mayakoba | Fairmont Mayakoba | Andaz Mayakoba | Banyan Tree Mayakoba | Campo de Golf El Camaleón |
|---|---|---|---|---|---|
| Efectivo | $ 457,640 | $ 325,911 | $ 104,993 | $ 160,490 | $ 23,161 |
| Otros activos circulantes * | 99,967 | 95,004 | 119,664 | 95,211 | 40,714 |
| Activos no circulantes | 93,485 | | | | |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 2,456,872 | 3,019,986 | 2,263,727 | 1,423,794 | 89,413 |
| Contratos y marcas ** | 259,493 | 120,218 | 138,447 | 18,450 | 8,608 |
| ISR diferido pasivo - Neto | (435,255) | (422,322) | (143,842) | 148,645 | 31,511 |
| Pasivo circulante *** | (381,314) | (180,908) | (151,262) | (239,618) | (60,502) |
| Pasivo no circulante *** | (409,891) | (1,316,921) | (1,049,673) | (428,380) | (50,716) |
| Total de activos identificables y adquiridos – Neto | 2,140,997 | 1,640,968 | 1,282,054 | 1,178,592 | 82,189 |
| Participación no controladora | (381,580) | (348,748) | (566,398) | (271,031) | (151,273) |
| Crédito mercantil (resultado por compras ventajosas) | (232,973) | 102,760 | (126,140) | (625,468) | 226,527 |
| Contraprestación transferida | $ 1,526,444 | $ 1,394,980 | $ 589,516 | $ 282,093 | $ 157,443 |

* Los otros activos circulantes consisten en cuentas por cobrar, inventarios y pagos anticipados.

** Los activos intangibles se componen de los contratos de operación de los hoteles, así como el valor determinado por las marcas.

*** Los pasivos circulantes se componen de proveedores y cuentas por pagar y gastos acumulados.

**** Los pasivos no circulantes corresponden principalmente a los préstamos bancarios a largo plazo.

El resultado por compras ventajosas en combinación de negocios de los Hoteles Rosewood, Andaz y Banyan Tree Mayakoba, son el resultado de la estrategia de OHL de desarrollo y maduración de proyectos para su posterior venta parcial o total.

La Entidad reconoce la participación no controladora en una entidad adquirida ya sea a su valor razonable o a la participación proporcional de los accionistas no controladores en los activos netos identificables de la entidad adquirida. Esta decisión se toma sobre la base de cada adquisición por separado. Para la participación no controladora de las entidades del Entorno Mayakoba, la Entidad decidió reconocerla a su valor razonable.

Las entidades adquiridas del Entorno Mayakoba aportaron ingresos de $1,797,128 y una utilidad neta de $155,016 durante el periodo comprendido del 24 de abril al 31 de diciembre de 2017.

Si las adquisiciones de negocios hubieran ocurrido el 1 de enero de 2017 los ingresos y la utilidad proforma consolidada para el año terminado el 31 de diciembre de 2017 habrían sido de $3,286,459 y $77,393, respectivamente.

Con fecha 28 de abril de 2017, la Entidad llevó a cabo una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se obtuvieron recursos por $2,314,483, neto de los gastos de colocación e impuestos por $99,757. Los recursos obtenidos en la Oferta Pública fueron o serán destinados como se señala a continuación: i) 45% para liquidar el incremento en la participación accionaria en los hoteles Fairmont y Rosewood Mayakoba del 51% al 80%; ii) 17% para la compra de las acciones preferentes de Vertex en Inalmex; iii) 38% para el desarrollo y construcción de los Hoteles One & Only y Rosewood Mandarina, y iv) para la expansión del Hotel Banyan Tree Mayakoba.

Con fecha 7 de julio de 2017 los accionistas de la Entidad constituyeron una compañía denominada Tenedora RLH, S. A. de C. V., que será tenedora de acciones y de la cual la Entidad es dueña en un 100% con un capital social fijo de $50.

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

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

**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.

Bases de preparación

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

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

Los estados financieros consolidados solo tienen un segmento operativo.

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

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de "Utilidad cambiaria" y "Pérdida cambiaria".

Entidades del Grupo

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

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

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

- Las cuentas de capital se convierten al tipo de cambio histórico.

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

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

b. Consolidación

Subsidiarias

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

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

- Tiene poder sobre la inversión.

- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y

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

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

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

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

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

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

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

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

| | | Tenencia accionaria % | |
|---|---|---|---|
| Empresa | Actividad | 2017 | 2016 |
| Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex) * | Prestadora de servicios hoteleros y eventos | 100.00 | 100.00 |
| Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH) | Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero | 100.00 | 100.00 |
| RLH Services, S. de R. L. de C. V. | Prestadora de servicios administrativos | 100.00 | |
| Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. | Prestadora de servicios hoteleros | 100.00 | |
| Majahua Inmueble, S. de R. L. de C. V. | Prestadora de servicios hoteleros | 100.00 | |
| Majahua Villas, S. de R. L. de C. V. | Prestadora de servicios hoteleros | 100.00 | |
| Tenedora RLH, S. A. de C. V. | Tenedora de acciones | 100.00 | |
| Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. (AHLM) ** | Tenedora de acciones | 89.05 | |
| Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) *** | Tenedora de acciones | 84.99 | |

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

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

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

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

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

c. Combinación de negocios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d. Reorganizaciones internas del Grupo

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

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

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

e. Activos financieros

Clasificación

Clientes y documentos por cobrar

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

Reconocimiento y medición

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

Método de tasa de interés efectiva

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

Deterioro de activos financieros

La Entidad evalúa a la fecha del estado consolidado de situación financiera si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Las pérdidas por deterioro se incurren en un activo financiero o en un grupo de activos financieros sólo si existe evidencia objetiva de un deterioro que no sea temporal como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo. Si se determina que un activo financiero o un grupo de activos financieros han presentado una disminución que no sea temporal en su valor, se reconoce un cargo a resultados en el 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 tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro es la tasa de interés efectiva actual determinada contractualmente. La Entidad puede medir el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento financiero utilizando su precio de mercado observable.

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

Baja de activos financieros

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

f. Derivados y actividades de cobertura

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

- Coberturas del valor razonable de activos o pasivos reconocidos o un compromiso firme (coberturas de valor razonable).

- Cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

- Cobertura de una inversión neta en una operación en el extranjero (coberturas de inversión neta).

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

Los valores razonables de los diversos instrumentos financieros derivados utilizados con fines de cobertura se describen en la Nota 15. El valor razonable completo de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses; se clasifica como activo o pasivo circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses. Los derivados negociables se clasifican como activos o pasivos circulantes.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en reservas en capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en otros ingresos u otros gastos.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de "Costos financieros". Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican del capital y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario, o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

g. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2017 incluye $191,138 que están mantenidos para cumplir el servicio de la deuda. Estos depósitos están sujetos a restricciones de uso y, por lo tanto, no están disponibles para uso general por las otras entidades del Grupo.

h. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes. Véase Nota 7.

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

i. Inventarios y costo de ventas

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

j. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

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

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

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

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

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

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

k. Pagos anticipados

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

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

l. Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

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

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

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

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

Crédito mercantil

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

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

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

m. Deterioro de activos no financieros

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

Baja de activos intangibles

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

n. Capital contribuido

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

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

o. Pasivos financieros

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

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

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

Préstamos bancarios

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

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

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

Costos por préstamos

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

Baja de pasivos financieros

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

p. Acciones preferentes

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

q. Provisiones

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

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

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

r. Beneficios a los empleados

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

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

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios definidos a largo plazo, el monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera. La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 16.

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

Los costos de servicios pasados se reconocen en resultados.

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

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

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

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

s. Impuestos a la utilidad

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

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional la Entidad determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de valores contables de los activos no monetarios a moneda funcional (dólar americano) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar.

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

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

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

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

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

t. Reconocimiento de ingresos

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

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

u. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Entidad.

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

- Iniciativa de revelación - Modificaciones a la NIC 7.

La adopción de esta modificación no tuvo impacto en los montos reconocidos en ejercicios anteriores. La mayoría de las modificaciones tampoco afectan los periodos actuales o futuros. Las modificaciones a la NIC 7 requieren la revelación de cambios en los pasivos originados de actividades de financiamiento. Véase Nota 21.

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

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

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

su aplicación anticipada. La Administración de la Entidad ha determinado que el reconocimiento de ingresos por concepto de "Service charge" (propinas) pudiera tener un impacto en los estados consolidados de resultados integrales.

NIIF 16 "Arrendamientos". El IASB emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la NIC 17 vigente, la cual clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por "derecho a uso" en la mayoría de los arrendamientos. El IASB ha incluido algunas excepciones en arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario, mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos se reflejaría en un incremento los activos y pasivos por arrendamiento, teniendo también un efecto en el estado de resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos previamente reconocidos como operativos. A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha cuantificado el impacto de los nuevos requerimientos. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida si la NIIF 15 también es adoptada.

v. Otros Resultados Integrales (ORI)

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

w. Utilidad (pérdida) por acción

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

   - La utilidad atribuible y la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.

   - Entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

2. La utilidad por acción diluida

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

   - El efecto después del impuesto a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.

   - El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

x. Redondeo de saldos

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

y. Anticipos de clientes

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

**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.

Riesgos de mercado

i. Riesgo cambiario

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dicha moneda. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, son en dólares o denominados en dólares, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

Las principales operaciones en dólares estadounidenses, son como sigue:

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias | Dls. 63,981 | Dls. 15,556 |
| Ingresos por alimentos y bebidas | 27,257 | |
| Pagos a proveedores | (21,201) | (8,733) |
| Principal e intereses pagados sobre préstamos | (27,047) | (4,480) |
| Neto | Dls. 42,990 | Dls. 2,343 |

Para las entidades con moneda funcional el peso, si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente $33,785 y $169,080, al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, respectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense, si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente Dls.428 al 31 de diciembre de 2017.

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.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios, para cubrir sus financiamientos, excepto el relativo al Hotel Andaz Mayakoba. Véase Nota 15.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La Entidad de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas y documentos por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

La Administración no espera que la Entidad incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A+) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Entidad tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2017

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

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

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

| Al 31 de diciembre de 2017 | Menos de tres meses | Entre tres meses y un año | Entre un año y dos años | Entre dos años y cinco años | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Préstamos bancarios | $ 102,081 | $ 247,968 | $ 370,217 | $ 3,603,330 | $ 4,323,596 |
| Pasivo por opción de compra de participación no controladora * | 1,048,153 | | | | 1,048,153 |
| Proveedores | 177,694 | | | | 177,694 |
| Intereses sobre préstamos | 56,534 | 175,224 | 239,951 | 785,130 | 1,256,839 |
| Partes relacionadas | 185,362 | | | | 185,362 |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 575,708 | | | | 575,708 |
| | $ 2,145,532 | $ 423,192 | $ 610,168 | $ 4,388,460 | $ 7,567,352 |
| Al 31 de diciembre de 2016 | | | | | |
| Préstamos bancarios * | $ 1,279,527 | $ - | $ - | $ - | $ 1,279,527 |
| Pasivo por acciones preferentes redimibles | 35,149 | 190,135 | | | 225,284 |
| Proveedores | 8,100 | | | | 8,100 |
| Intereses sobre préstamos | 62,703 | | | | 62,703 |
| Partes relacionadas | | | | | |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 101,896 | | | | 101,896 |
| | $ 1,487,375 | $ 190,135 | $ - | $ - | $ 1,677,510 |

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

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

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.

Durante 2017 y 2016 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. Véase Nota 21.

**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 importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos.

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

Combinación de negocios

Para las combinaciones de negocios, las NIIF requieren que se lleve a cabo un cálculo de valor razonable asignando el precio de compra al valor razonable de los activos y pasivos adquiridos. Cualquier diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos identificables se reconoce

como crédito mercantil o como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios. El cálculo del valor razonable se lleva a cabo en la fecha de adquisición.

Como resultado de la naturaleza de la evaluación del valor razonable a la fecha de adquisición, la asignación del precio de compra y las determinaciones del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas en cierto tiempo. La Administración de la Entidad usa toda la información disponible para hacer las determinaciones del valor razonable. Al 31 de diciembre de 2017, la Administración ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios como se muestra en la Nota 1

**Nota 5 - Posición de divisas:**

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en dólares estadounidenses:

| | 31 de diciembre | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Activos | Dls. 149,678 | Dls. 227,511 |
| Pasivos | (223,706) | (63,864) |
| Posición neta | (Dls. 74,028) | Dls. 163,647 |

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 el tipo de cambio era de $19.7354 y $20.6640 por dólar, respectivamente. Al 26 de febrero de 2018, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio era de $18.6574

**Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por fondos de efectivo, depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Depósitos bancarios | $ 1,186,823 | $ 1,585,700 |
| Efectivo restringido | 191,138 | 38,656 |
| Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses | 2,252,037 | 3,288,730 |
| Total efectivo y equivalentes de efectivo | $ 3,629,998 | $ 4,913,086 |

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Entidad mantiene inversiones a la vista en BBVA Bancomer S. A., Scotiabank Inverlat, S. A., Banco Monex, S. A., Vector Casa de Bolsa, S. A. y Banco Santander, S. A.

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 13, se tiene efectivo restringido para cumplir con el servicio de la deuda por $191,138 y $38,656 al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

**Nota 7 - Clientes y documentos por cobrar:**

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Clientes | $ 204,855 | $ 35,433 |
| Provisión para deterioro de cuentas por cobrar | (49,181) | (199) |
| Clientes - Neto | 155,674 | 35,234 |
| Impuestos por recuperar * | 314,702 | 32,003 |
| Otras cuentas por cobrar | 49,846 | 6,248 |
| Anticipo a proveedores | 41,675 | |
| Total | $ 561,897 | $ 73,485 |

* Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el saldo de impuestos por recuperar se compone principalmente del Impuesto al Valor Agregado (IVA), generado por las inversiones realizadas en la construcción de los Hoteles One & Only Mandarina y Andaz Mayakoba.

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

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

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Al inicio del año | $ 199 | $189 |
| Adquisición de negocios | 48,824 | |
| Aumento en la provisión | 158 | 10 |
| Al final del año | $49,181 | $199 |

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:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Alimentos y bebidas | $31,023 | $1,933 |
| Suministros | 21,294 | 1,268 |
| Total | $52,317 | $3,201 |

**Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:**

a. Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e. Los inmuebles de los Hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017 asciende a $12,305,557, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 13.

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

**Nota 10 - Crédito mercantil y activos intangibles:**

| Costo | Contratos de operación | Marcas | Activos intangibles | Crédito mercantil | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2016 | $ 51,330 | $ - | $ 51,330 | $ 42,984 | $ 94,314 |
| Adiciones a través de adquisición de negocios | 536,608 | 8,608 | 545,216 | 329,287 | 874,503 |
| Deterioro de crédito mercantil | | | | (226,527) | (226,527) |
| Efecto de conversión | 21,963 | 352 | 22,315 | 8,832 | 31,147 |
| Al 31 de diciembre de 2017 | $609,901 | $8,960 | $ 618,861 | $154,576 | $ 773,437 |

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

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

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

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

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

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

**Nota 11 - Instrumentos financieros por categoría:**

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | Efectivo y cuentas por cobrar | Efectivo y cuentas por cobrar |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | $ 3,629,998 | $ 4,913,086 |
| Clientes y documentos por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores) | 247,195 | 41,482 |
| Partes relacionadas | 60,437 | 40,729 |
| | $ 3,937,630 | $ 4,995,297 |

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | Pasivos financieros a costo amortizado | Pasivos financieros a costo amortizado |
| Préstamos bancarios | $ 4,323,596 | $ 1,279,527 |
| Pasivo por acciones preferentes redimibles | | 225,284 |
| Proveedores | 177,694 | 8,100 |
| Partes relacionadas | 185,362 | |
| | $ 4,686,652 | $ 1,512,911 |

| | Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados |
|---|---|
| Pasivo por opción de compra de participación no controladora | $ 1,048,153 |

**Nota 12 - Cuentas por pagar y gastos acumulados:**

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

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

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

| | Saldo al 31 de diciembre de 2016 | Adquisición de negocios | Incrementos | Cancelaciones | Saldo al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Demandas laborales | $ 9,120 | | | | $ 9,120 |
| Otras provisiones | 13,779 | $ 37,328 | $ 28,375 | ($ 51,107) | 28,375 |
| | $ 22,899 | $ 37,328 | $ 28,375 | ($ 51,107) | $ 37,495 |

**Nota 13 - Préstamos bancarios:**

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

| | | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2017 | 2016 |
| a. | Crédito contratado con Metropolitan Life Insurance Company (Metlife) | | $ 1,058,908 |
| b. | Linea de crédito contratada con Metlife | | 220,619 |
| c. | Crédito sindicado con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A. | $ 1,246,807 | |
| d. | Préstamo con garantia hipotecaria contratado con Caixabank, S. A. | 1,267,818 | |
| e. | Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A. | 351,095 | |
| f. | Crédito sindicado mercantil con garantía hipotecaria contratado con Banco de Sabadell, S. A. | 375,883 | |
| g. | Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C. | 1,081,993 | |
| | | 4,323,596 | 1,279,527 |
| | Menos - Porción a plazo menor de un año | (350,049) | (1,279,527) |
| | Porción a largo plazo de los préstamos bancarios | $ 3,973,547 | $ - |

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

El valor razonable del préstamo y de la línea de crédito al 31 de diciembre de 2016 asciende a $1,330,677. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nota 14 - Pasivo por acciones preferentes redimibles:**

Con fecha 15 de mayo de 2013 se celebró un convenio de accionistas de acciones preferentes entre Vertex y la Entidad, que se plasmó en los estatutos de Inalmex, misma que emitió 139,275,706 acciones preferentes a cambio de $177,836.

Debido a que Vertex no ejerció la opción de convertir sus acciones preferentes en acciones ordinarias representativas del capital social de Inalmex, como se menciona en la Nota 1, la Entidad, con fecha 30 de octubre de 2017, ejerció su derecho de compra a través de la adquisición del 100% de las acciones preferentes de Vertex en Inalmex. El monto de la contraprestación ascendió a Dls.20,897 equivalentes a $405,577.

En esta misma fecha, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se acordó llevar a cabo la fusión de Inalmex como sociedad fusionante con Vertex como sociedad fusionada, mediante la celebración de un convenio de fusión.

**Nota 15 - Instrumentos financieros derivados:**

Al 31 de diciembre de 2017 la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

| Instrumento | Compañía | Monto | Tasa fija | Tasa variable | Vencimiento |
|---|---|---|---|---|---|
| Swap de tasa de interés | Mayakoba Thai | Dls. 4,141 | 5.652% | 1.3457% | Julio de 2019 |
| Swap de tasa de interés | Mayakoba Thai | 7,690 | 5.652% | 1.3457% | Julio de 2019 |
| Swap de tasa de interés | Islas de Mayakoba | 12,149 | 3.890% | Libor | Diciembre de 2025 |
| Swap de tasa de interés | Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba | 62,452 | 1.317% | 0.8571% | Marzo de 2022 |
| Swap de tasa de interés | Inalmex | 16,000 | 2.323% | Libor | Noviembre de 2023 |
| Swap de tasa de interés | Inalmex | 36,000 | 2.323% | Libor | Noviembre de 2023 |

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

**Nota 16 - Beneficios a los empleados:**

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, ascendió a $5,627 y $2,772, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

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

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

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Costo del servicio corriente | $1,266 | $213 |
| Costo de interés | 177 | 135 |
| Total CNP | $1,443 | $348 |

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

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| Concepto | 2017 | 2016 |
| Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones | 7.00% | 7.00% |
| Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros | 5.00% | 4.50% |
| Tasa de incremento del salario mínimo | 4.00% | 4.00% |
| Vida laboral promedio remanente de los trabajadores | 9 años | 9 años |

El análisis de sensibilidad se presenta a continuación:

| | Actual | Decremento | Aumento |
|---|---|---|---|
| Tasa de descuento | 7.00% | 6.50% | 7.50% |
| Obligación por beneficios definidos | $ 5,627 | $ 5,781 | $ 5,480 |

**Nota 17 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:**

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

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

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| Gastos: | 2017 | 2016 |
| Remuneraciones al personal clave de la gerencia | $ 53,815 | $ 10,619 |
| Servicios administrativos | 1,155 | 1,422 |

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| Otras transacciones: | 2017 | 2016 |
| Adquisición de terrenos del proyecto Mandarina * | | 714,339 |
| Inversiones realizadas en el Hotel One & Only Mandarina * | | 81,368 |
| Costo de la ampliación de la playa Mayakoba ** | 55,592 | |
| Marketing | 9,573 | |

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

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

**Nota 18 - Capital contable:**

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

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

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

i. Incrementar el capital social en su parte variable mediante la capitalización de una cuenta por pagar que la Entidad tenía con Actur por $330,383, derivado de la aportación de un terreno e inversiones realizadas en el mismo para la construcción de un hotel de lujo (véase Nota 17). El incremento de capital se llevó a cabo mediante la emisión de 21,383,973 acciones nominativas, ordinarias y sin expresión de valor nominal de la Serie "A", con un valor de $192,455, más una prima en suscripción de acciones de $137,927.

ii. Reclasificar el capital social de la Entidad mediante la conversión de las 21,383,973 acciones representativas de la parte variable del capital social en acciones representativas del capital fijo sin derecho a retiro.

iii. Llevar a cabo una Oferta Pública de sus acciones en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y/o en otros mercados del extranjero, de acuerdo a la legislación aplicable.

iv. Aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de $1,507,281, mediante la emisión de hasta 167,475,728 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social de la Entidad. En este sentido, la Entidad inscribió la totalidad de las acciones en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

v. Las acciones que no sean suscritas y pagadas en la Oferta Pública serán canceladas o permanecerán en la tesorería de la Entidad.

vi. Se aprobó la adopción de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil por parte de la Entidad, sujeta a que se efectúe y liquide la Oferta Pública.

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

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

i. La cancelación de 80,845,897 acciones, Serie A, nominativas, ordinarias, representativas de la parte fija del capital social que no fueron colocadas en la Oferta Publica del 12 de julio de 2016.

ii. Incrementar el capital social en su parte variable por hasta $3,500,000, aclarando que el valor de suscripción de cada acción sería a su valor nominal teórico, es decir a $9 pesos por acción, el cual se consideraría como valor de aportación al capital social y cualquier cantidad que se reciba en exceso de $9 pesos sería recibida por la Entidad por concepto de prima en suscripción de acciones. De esta manera la Entidad destinaría $2,038,835 como aumento de su capital variable mediante la emisión de 226,537,217 acciones ordinarias, comunes, nominativas, con pleno derecho a voto, Serie "B", sin expresión de valor nominal, y $1,461,165 por concepto de prima en suscripción de acciones.

iii. Se aprueba la adquisición del Terreno RM cuyo precio de adquisición es de $465,325. Esta adquisición fue pagada mediante la capitalización de un pasivo a cargo de Actur.

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

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

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

ii. Convertir las 223,263,812 acciones ordinarias, nominativas de la Serie "B", representativas de la parte variable del capital social, en acciones representativas del capital fijo sin derecho a retiro.

iii. Llevar a cabo una Oferta Pública de sus acciones en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores, de acuerdo con la legislación aplicable.

iv. Aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de $1,800,900, mediante la emisión de hasta 200,000,000 acciones nominativas de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social de la Entidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nota 19 - Gastos operativos no recurrentes:**

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

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Honorarios de asesores * | | $ 3,563 |
| Gastos de emisión de acciones no capitalizables | $ 13,455 | 4,809 |
| Gastos de adquisición de negocios ** | 23,080 | 15,979 |
| Otros gastos no recurrentes | 20,577 | 5,676 |
| Total | $57,112 | $30,027 |

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

** Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición del Proyecto Mayakoba. Véase Nota 1.

**Nota 20 - Otros ingresos (gastos):**

Los otros ingresos (gastos) se integran como sigue:

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Resultado por compras ventajosas en combinación de negocios (Nota 1) | $ 984,581 | |
| Resultado por compra de acciones preferentes (Nota 1) | (233,604) | |
| Deterioro del crédito mercantil (Nota 1) | (226,527) | |
| Cancelación de provisiones | 7,547 | $ 415 |
| Otros ingresos | 20,057 | 1,486 |
| | $ 552,054 | $1,901 |

**Nota 21 - Conciliación de la deuda:**

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Deuda al 1 de enero | $ 1,279,527 | $ 1,063,761 |
| Obtención de préstamos bancarios | 1,283,008 | 36,355 |
| Préstamos provenientes de combinación de negocios | 3,342,296 | |
| Intereses devengados | 231,878 | 69,859 |
| Pagos de préstamos | (1,528,004) | (27,572) |
| Intereses pagados | (226,494) | (69,859) |
| Amortización de costos de apertura | (32,835) | |
| Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada | (25,780) | 206,983 |
| Deuda al 31 de diciembre | $ 4,323,596 | $ 1,279,527 |

**Nota 22 - Análisis de costos de financiamiento:**

Los costos de financiamiento se integran como sigue:

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| Costos financieros: | 2017 | 2016 |
| Intereses y costos financieros | $ 231,878 | $ 69,859 |
| Costo financiero de las acciones preferentes | 19,888 | 35,148 |
| | 251,766 | 105,007 |
| Pérdida cambiaria | 906,847 | 438,352 |
| | $ 1,158,613 | $ 543,359 |
| Ingresos financieros: | | |
| Intereses ganados | $ 39,114 | $ 9,063 |
| Utilidad cambiaria | 601,767 | 464,247 |
| | $ 640,881 | $ 473,310 |
| Costo de financiamiento - Neto | $ 517,732 | $ 70,049 |

**Nota 23 - Impuestos a la utilidad:**

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

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

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| ISR causado | $ 19,488 | $44,578 |
| ISR diferido | (85,729) | (25,705) |
| Total | ($ 66,241) | $18,873 |

El saldo de impuestos diferidos se integra como sigue:

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

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Al 1 de enero | ($ 226,623) | ($247,733) |
| Abono al estado consolidado de resultados | 85,729 | 21,110 |
| Impuesto diferido de la combinación de negocios (Nota 1) | (821,263) | |
| Al 31 de diciembre | ($ 962,157) | ($226,623) |

Las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció impuestos diferidos se analizan a continuación:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto | ($ 6,013,041) | ($ 1,002,893) |
| Pagos anticipados | (70,812) | (41,420) |
| Anticipos de clientes | 319,276 | 6,830 |
| Pérdidas fiscales por amortizar | 2,304,596 | 236,719 |
| Provisiones de gastos | 248,840 | 44,110 |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 3,370 | 1,044 |
| Reserva para cuentas incobrables | 581 | 199 |
| | (3,207,190) | (755,411) |
| Tasa de ISR aplicable | 30% | 30% |
| Impuesto diferido pasivo - Neto | ($ 962,157) | ($ 226,623) |

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

| | Al 31 de diciembre de 2016 | Movimiento del año | Al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|---|
| Provisiones de gastos | $ 15,282 | $ 59,370 | $ 74,652 |
| Pérdidas fiscales por amortizar | 71,016 | 620,362 | 691,378 |
| Anticipos de clientes | | 95,782 | 95,782 |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 313 | 698 | 1,011 |
| Reserva para cuentas incobrables | 60 | 116 | 176 |
| Impuesto diferido activo | 86,671 | 776,328 | 862,999 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | (300,868) | (568,155) | (869,023) |
| Efecto de la combinación de negocios | | (821,263) | (821,263) |
| Efecto por conversión de monedas extranjeras | | (113,626) | (113,626) |
| Pagos anticipados | (12,426) | (8,818) | (21,244) |
| Impuesto diferido pasivo | (313,294) | (1,511,862) | (1,825,156) |
| Impuesto diferido pasivo - Neto | ($ 226,623) | ($ 735,534) | ($ 962,157) |

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

Al 31 de diciembre de 2017, la Entidad mantiene pérdidas fiscales por un total de $3,255,411, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

| Año de la pérdida | Importe actualizado | Año de caducidad |
|---|---|---|
| 2008 | $ 418,947 | 2018 |
| 2009 | 180,138 | 2019 |
| 2010 | 109,979 | 2020 |
| 2011 | 874,876 | 2021 |
| 2012 | 4,949 | 2022 |
| 2013 | 187,015 | 2023 |
| 2014 | 21,591 | 2024 |
| 2015 | 130,808 | 2025 |
| 2016 | 451,651 | 2026 |
| 2017 | 875,457 | 2027 |
| | $3,255,411 | |

La Entidad creó una reserva por $950,815 al 31 de diciembre de 2017 ($1,160,00 en 2016), debido a que no se tiene la certeza de que se generarán utilidades fiscales futuras suficientes para amortizar la totalidad de las pérdidas fiscales.

**Nota 24 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):**

La Entidad a través de sus subsidiarias está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos por la LISR.

En 2017 la Entidad a través de sus subsidiarias determinó una PTU de $3,370 ($1,015 en 2016), la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación. 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 para efectos contables y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

**Nota 25 - Contingencias:**

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

**Nota 26 - Utilidad (pérdida) por acción:**

La utilidad (pérdida) básica por acción se calcula dividiendo la utilidad (pérdida) atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería.

La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Entidad no tiene acciones comunes potencialmente dilutivas.

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

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

**Nota 27 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2018, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

**Nota 28 - Eventos posteriores:**

El 19 de enero de 2018, la Entidad celebró un Contrato de Compraventa con Obrascón Huarte Laín Desarrollos, S.L. y OHLDM, S. A. de C. V. (conjuntamente OHL), como vendedores, para adquirir, directa o indirectamente: i) la totalidad de las acciones y participaciones de OHL en los activos del Entorno Mayakoba que no fueron adquiridos por la Entidad en la adquisición inicial de abril de 2017, y ii) otros activos relacionados con el complejo y los hoteles objeto de la adquisición inicial, que incluyen: a) la adquisición de un terreno de aproximadamente 27 has. con frente de playa (el Terreno Mayakoba); b) el Pueblito, un centro de actividades comunes del Entorno Mayakoba, y c) la Marina Mayakoba (conjuntamente el Componente Minoritario y Activos Relacionados)

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

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

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

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

Con fecha 23 de febrero de 2018, la Entidad celebró un Contrato de Compraventa con el Fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa, Fideicomisarios en primer lugar y partes relacionadas, respecto del Terreno Mandarina. El Terreno Mandarina es de aproximadamente 128.4 hectáreas y se encuentra ubicado dentro del desarrollo turístico "Mandarina".

El contrato de Compraventa del Terreno Mandarina fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Entidad, incluyendo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración. El precio de compra pactado para el Terreno Mandarina fue la cantidad de Dls.53,178.

Derivado de la celebración de los contratos de compraventa del Terreno Mandarina, se generó una cuenta por cobrar respecto del pago del precio a Actur, a cargo de RLH, la cual se capitalizará en la Entidad mediante la suscripción de un aumento de capital social y prima en suscripción de acciones, extinguiéndose de esta manera la obligación del pago derivado del Contrato de Compraventa.

* * * * *

**Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH Properties, S.A.B. de C.V.**

Ciudad de México a, 18 de abril de 2017

Al Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

De conformidad con lo previsto por los Artículos 42 y 43, con relación a la fracción IV inciso (a) del Artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores, informo a ustedes sobre las actividades que llevó a cabo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (el "Comité" o "CAPS") de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad") durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016. En el desempeño de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones contenidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas del Consejo Coordinador Empresarial.

**Evaluación de Riesgos**

Evaluamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de la Sociedad, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y los auditores externos e internos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de la Sociedad y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

**Control Interno**

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para la aplicación y el cumplimiento de un adecuado sistema de control interno. Adicionalmente, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto dieron los auditores externos e internos en el desempeño de su trabajo.

**Auditoría**

Nos cercioramos de la independencia de los auditores externos y el cumplimiento por parte de estos a los requerimientos establecidos en la ley en cuanto a la revisión de la información financiera de la Sociedad. Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo, así como su coordinación con el área de auditoría interna.

Mantuvimos con el auditor externo comunicación de manera periódica y directa para conocer los avances de su trabajo y las observaciones que tuvieran y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros de la Sociedad, trimestrales y anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuanto los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio de 2016.

Revisamos y evaluamos el estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad para lo cual revisamos el dictamen de auditoría externa y nos entrevistamos con los auditores externos y diversos miembros de la administración de la Sociedad. Al respecto, no encontramos deficiencias o desviaciones materiales que reportar en adición a aquéllas respecto a las cuales ya se han tomado las medidas correspondientes y se ha informado al Consejo de Administración y/o al mercado, según corresponda.

**Información Financiera, Políticas Contables e Informes**

La Administración de la Sociedad tiene la responsabilidad básica de emitir los estados financieros con base en las normas internacionales de información financiera "*international financial reporting standards*" (NIIF") que emita el consejo de normas internacionales de contabilidad "*international accounting standards board*", preparar en tiempo y forma la información financiera y la demás información a ser divulgada en el mercado de valores e implantar los sistemas de control interno.

Por su parte el CAPS ha revisado, a nombre del Consejo de Administración y como órgano auxiliar a través del cual, junto con el auditor externo, dicho Consejo realiza la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad, los estados financieros auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016. Dicha revisión incluyó el análisis y la aprobación de políticas, procedimientos y prácticas contables de la Sociedad.

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de ese proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados y suficientes y que se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Sociedad por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016.

Revisamos también los reportes trimestrales y anuales que prepara a Administración para ser presentados al consejo y al público inversionista, verificando que fueran preparados de acuerdo a las NIIF, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó satisfacernos que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable de su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

**Cumplimiento de la Normatividad, Aspectos Legales y Contingencias**

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por la Sociedad, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que la Sociedad está sujeta (principalmente en materia de valores), asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.

**Aspectos Administrativos**

Llevamos a cabo reuniones del CAPS con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad y las actividades y eventos relevantes o poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos para comentar el desarrollo de su trabajo.

En los casos que juzgamos convenientes (principalmente en relación con las operaciones celebradas por la Sociedad con personas relacionadas), solicitamos la opinión de expertos independientes (valuaciones de inmuebles principalmente).

Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Los trabajos que llevamos a cabo quedaron debidamente documentados en actas preparadas para cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los miembros del Comité.

En consideración a y en relación con lo señalado anteriormente, durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016, se llevaron a cabo Sesiones del Comité donde se realizaron las actividades inherentes al Comité que contemplaron los siguientes aspectos:

a) Evaluamos el desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad en relación con la situación financiera, administrativa y jurídica de la Sociedad.

b) Revisamos los criterios y mecanismos de determinación de los paquetes de la retribución integral del Director General y de los miembros del Comité Ejecutivo de la Sociedad, así como de los demás directivos relevantes, recomendando al Consejo de Administración la aprobación dichos criterios y mecanismos.

c) Ni se recomendó al Consejo, ni se otorgó en uso de facultades delegadas, dispensa alguna a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando, en términos del artículo 28, fracción III, inciso (f) de la Ley del Mercado de Valores.

d) Se evaluó el desempeño de PricewaterhouseCoopers, S.C. como auditor externo de la Sociedad (los "auditores externos").

e) Entrevistamos a los auditores externos de la Sociedad con la finalidad de verificar que cumplieran con los requisitos de independencia y rotación de su personal.

f) Revisamos conjuntamente con los auditores externos de la Sociedad, los análisis y comentarios elaborados durante la auditoría, así como los procedimientos utilizados y el alcance de los mismos, asegurándonos de que se realizaran con la mayor objetividad posible y que la información financiera sea útil, oportuna y confiable. Asimismo, incentivamos a los auditores externos a externar sus observaciones y preocupaciones para que estos fueran efectivamente plasmados en los informes que se presentan al Consejo de Administración de la Sociedad.

g) Tuvimos contacto periódicamente con los auditores externos, sin la presencia de funcionarios de la Sociedad, para conocer sus comentarios y observaciones en el avance de su trabajo, promoviendo la coordinación entre las labores de los auditores externos y la administración de la Sociedad.

h) Se colaboró en la supervisión del cumplimiento de los servicios de auditoría externa, así

como en la evaluación de sus resultados y del desempeño tanto de la persona moral, como de las personas físicas encargadas de la auditoría de la Sociedad.

i) Se revisaron los servicios adicionales o complementarios al de auditoria prestados por nuestro auditor externo, y al efecto nos aseguramos que dichos servicios no constituyeran un impedimento a su independencia o conflicto de interés. Asimismo, revisamos los servicios prestados por los expertos independientes contratados por la Sociedad que, en su caso, han sido divulgados por ésta.

j) En su caso, hemos implementado las medidas preventivas y correctivas que hemos considerado apropiadas para evitar y, en su caso, sancionar los incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, de la Sociedad.

k) Revisamos los estados financieros de la Sociedad por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, el informe del auditor, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros, incluidas, en su caso, sus modificaciones y correspondientes efectos. Después de haber escuchado los comentarios de los auditores externos, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros de la Sociedad y su conformidad con las NIIF, y como resultado de las revisiones realizadas, se le recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad su aprobación con la finalidad de que dichos estados financieros sean presentados a la asamblea general de accionistas de la Sociedad.

l) Se revisaron y analizaron diversas operaciones con partes relacionadas (principalmente con Actur, accionista relevante de la Sociedad, del cual se adquirieron los inmuebles en donde se desarrollarán los Hoteles One & Only y Rosewood en punta mita), mismas operaciones que, en cada caso, fueron analizadas y aprobadas por el CAPS, el Consejo de Administración y, en su caso, la Asamblea de Accionistas de la Sociedad) que se contienen en las notas a los estados financieros indicados en el punto anterior, recomendando al Consejo de Administración la aprobación de aquellas que considerarnos apropiadas.

   Asimismo, revisamos que las operaciones con partes relacionadas fuesen resultado de operaciones propias del negocio de la Sociedad, a valores de mercado y que se hayan descrito claramente en los estados financieros. Para este objeto, nos apoyamos en la función de la auditoria interna y en la propia Administración.

m) Se dio seguimiento al cumplimiento a las normas de ética de la Sociedad y de la existencia y efectividad de mecanismos de revelación de hechos indebidos y de protección a informantes.

n) Revisamos y analizamos el informe del Consejo de Administración respecto a la situación corporativa de la Sociedad, incluyendo la revisión de documentación legal de la Sociedad.

o) Revisamos las principales premisas del presupuesto anual y su aplicación.

p) Se dio seguimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración de la Sociedad.

Lo anterior, con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos por la Ley del Mercado de Valores, y cualesquiera otras funciones que le han sido o le sean encomendadas a este CAPS por el

Consejo de Administración de la Sociedad, y haciendo notar que para la elaboración del presente informe, se escuchó a los directivos relevantes de la Sociedad.

Atentamente,

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

Ciudad de México a 10 de diciembre de 2020

Los suscritos en, en representación de la emisora RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Emisora"), manifestamos bajo protesta de decir verdad:

I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados correspondientes al ejercicio 2018 a que hacen referencia las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones").

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados correspondientes al ejercicio 2018, no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados correspondientes al ejercicio 2018 y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de la Emisora.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Emisora, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General de la Sociedad

Juan Sebastián Novoa López
Director Financiero de la Sociedad

Jessica García Abenchuchán
Director Jurídico de la Sociedad

***RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***
Información al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
31 de diciembre de 2018

**Información al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias**

Al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties, S. A. B. de C. V.

En cumplimiento del artículo 35 las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, y en nuestra calidad de auditores externos de RLH Properties, S. A. B. de C. V. (la Emisora), nos permitimos comunicar la siguiente información en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y por el año terminado en esa fecha, que realizamos de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

Las cifras incluidas en este informe están expresadas en miles de pesos mexicanos ($), en miles de dólares estadounidenses (Dls.) y en miles de euros (€).

I. Las siguientes personas han participado en el desarrollo de la auditoría de la Emisora:

| Nombre | Puesto/Rol |
|---|---|
| Javier García Padilla | Socio de Auditoría |
| Alfonso Ortiz Galicia | Socio Revisor de Calidad |
| Luis Guillén Juárez | Socio de Impuestos |
| Gabriela Vázquez Orozco | Socio de Risk Assurance |
| Luciano Paulo Scandolari | Socio de CMAAS Valuation |
| Abraham Maldonado Zenteno | Socio de CMAAS Valuation |
| Juan Gabriel La Greca | Socio de CMAAS Valuation |
| Víctor Hugo Pantoja Reyes | Gerente Senior de Auditoría |
| César Ramírez Martínez | Director de Impuestos |
| Luis Carlos Becerril Reynoso | Director de CMAAS Valuation |
| Roberto Shamay Soto Zarate | Director de CMAAS Valuation |
| José Pablo Abreu Macías Valadez | Gerente de CMAAS Valuation |
| Brenda Adriana Mejía Buendía | Gerente de Auditoría |
| Sandra Odeth Garcilazo Chávez | Gerente de Risk Assurance |
| Lizbeth Cortés González | Gerente de CMAAS |
| Alejandro Díaz Cruz | Senior de Auditoría |
| Eder Iván Mendoza Trejo | Senior de Auditoría |
| Samuel Andrade Maya | Senior de Auditoría |

| Nombre | Puesto/Rol |
|---|---|
| Jadiel Isai Ake Dzul | Senior de Risk Assurance |
| Carlos Alberto Tudon Hinojosa | Senior de CMAAS Valuation |
| José Manuel García de Alba Rivas | Senior de CMAAS Valuation |
| Armando Irán Romero Gil | Senior de Impuestos |
| Roxana Morales León | Semi senior de Auditoría |
| Jesús Yibran Santana Pedraza | Semi senior de Auditoría |

II. Las políticas y procedimientos establecidos por la Firma para prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia, así como para garantizar la calidad de la auditoría externa se incluyen en el Anexo III "Reporte para el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias sobre nuestros controles internos de calidad", el cual fue proporcionado a ustedes el 25 de octubre de 2018.

III. De acuerdo con la NIA 320, la importancia relativa o materialidad para la ejecución del trabajo se refiere a la cifra o cifras determinadas por el auditor, por debajo del nivel de la importancia relativa establecida para los estados financieros en su conjunto, con el objeto de reducir la probabilidad de que la suma de los errores no corregidos y no detectados supere la importancia relativa determinada para los estados financieros en su conjunto.

Con base en lo anterior, los niveles de materialidad establecidos para la auditoría de los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2018, fueron los siguientes:

| Niveles de materialidad | Monto |
|---|---|
| Materialidad para los estados financieros consolidados tomados en su conjunto | $ 49,800 |
| Materialidad para la ejecución del trabajo (error tolerable) | $ 37,300 |

No se definió materialidad para rubros específicos o saldos de cuentas.

Estos niveles de materialidad se determinaron aplicando nuestro juicio profesional y considerando diversos factores cualitativos de la Emisora, entre otros:

- La naturaleza del negocio, así como la industria y ambiente económico en el que opera;
- La estructura accionaria y la forma en que obtiene financiamiento;
- La historia de errores en la información financiera y la efectividad del control interno;
- Los riesgos evaluados para la auditoría.

IV. En el Anexo I se presenta la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en nuestra auditoría

V. De acuerdo con las declaraciones de la Administración, así como la información a la que tuvimos acceso durante nuestra auditoría, la Emisora realizó durante el periodo auditado las siguientes transacciones importantes:

a. Entorno Mayakoba

El 19 de enero de 2018, la Entidad celebró un contrato de compraventa con OHL para adquirir, directa o indirectamente: i) la totalidad de las acciones y participaciones de OHL en las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba que no fueron adquiridos por la Entidad en la adquisición inicial del 24 de abril de 2017, y ii) otros activos relacionados con el complejo y los hoteles objeto de la adquisición inicial, que incluyen: a) Pueblito, un centro de actividades comunes del Entorno Mayakoba y b) la Marina Mayakoba (conjuntamente el componente minoritario y activos relacionados). El contrato estaba sujeto a condiciones suspensivas, las cuales fueron cumplidas el 24 de abril de 2018.

En la misma fecha, la Entidad, OHL y Cartera Industrial Mexicana, S. L. (CIM) celebraron un contrato de promesa de compraventa de un terreno de aproximadamente 27 has. con frente de playa (el Terreno Mayakoba), sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas.

El 6 de abril de 2018, la Entidad celebró un contrato de compraventa con OHL para adquirir ciertas residencias y terrenos a través de: i) 50% de las acciones de FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (FHP), ii) los inmuebles denominados Lote 4, Lote 13 y Unidad MK Blue y iii) los derechos de crédito de FHP, del L6 y del Capex de L6.

Al cumplirse las condiciones suspensivas el 24 de abril de 2018, la Entidad y OHL formalizaron los precios y realizaron algunas modificaciones a los contratos de compraventa descritos anteriormente, por lo que en esta fecha quedó sin efectos la opción de compra de la participación no controladora de OHL, en consecuencia, se canceló el pasivo correspondiente que se tenía registrado al 31 de diciembre de 2017 por $1,048,153 contra la participación no controladora.

Derivado del contrato celebrado al 19 de enero de 2018, se definieron las siguientes transacciones, las cuales para efectos contables se consideraron como una serie de transacciones vinculadas entre sí, y con base en la sustancia del acuerdo calificó como una compra de participación minoritaria y de activos. Cada transacción se reconoció a su costo con base en sus valores razonables relativos. El total de la contraprestación pagada fue de $1,217,210:

- Adquisición de las acciones del componente minoritario por la cantidad de $736,012 (Dls.39,019) según contrato y con un valor razonable relativo de $825,774 y, en caso de cumplirse ciertos supuestos en relación con el flujo de efectivo que genere el campo de golf, la Entidad y OHL acordaron un monto adicional de Dls.10,058, el cual será pagado con los recursos que genere el campo de golf en un plazo de cinco años. A la fecha, el campo de golf no ha generado recursos necesarios para el pago del monto adicional, por lo que no se tiene un pasivo registrado.

  Derivado de la compra del componente minoritario, se canceló la participación no controladora de OHL por $1,056,138 contra el importe efectivamente pagado, obteniendo una utilidad de $230,364 que fue aplicada al déficit, por tratarse de una transacción entre accionistas.

Como resultado de esta transacción la Entidad tiene una participación del: a) 100% en el hotel Rosewood Mayakoba y en el Campo de Golf El Camaleón; b) 89.84% del hotel Fairmont Mayakoba; c) 94.40% del hotel Banyan Tree Mayakoba, y d) 60% del hotel Andaz Mayakoba.

- Adquisición del 50% de las acciones de FHP (negocio conjunto) por un importe de $2,929 (Dls.155) según contrato y con un valor razonable relativo de $3,674.

- Compra de El Pueblito por una cantidad de $37,726 (Dls.2,000) según contrato y con un valor razonable relativo de $17,447, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.

- Compra de La Marina Mayakoba por un importe de $11,077 (Dls.587) según contrato y con un valor razonable relativo de $8,214, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.

- Adquisición de los inmuebles denominados Lote 4 y Lote 13 por $186,946 (Dls.9,911) según contrato y con un valor razonable relativo de $119,581, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.

- Cesión de los derechos de cobro de FHP por $242,520 (Dls.12,857) en favor de RLH, importe que representa su valor razonable.

Para efectos de presentación de estas transacciones en el estado consolidado de flujos de efectivo se consideran los importes asignados a través de la mecánica de sus valores razonables relativos.

La Unidad MK Blue y el Terreno Mayakoba aún no ha sido adquiridos, ya que se encuentran sujetos a ciertas condiciones suspensivas que a la fecha de los estados financieros consolidados no han sido concluidas. El importe acordado por la Entidad y OHL por la adquisición de estos activos es por la cantidad de Dls.1,000 y Dls.1,930, respectivamente.

Con fecha 20 de diciembre de 2018 se llevó a cabo la celebración del Contrato de compraventa entre la Entidad y OHL para la adquisición del 100% de las partes sociales de L6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V. (L6), la cual tiene como principal activo un terreno de 44.3 hectáreas que se encuentra ubicado dentro del Entorno Mayakoba en donde se lleva a cabo el desarrollo y construcción de residencias con la marca hotelera Rosewood.

Como consecuencia de esta operación, en esta misma fecha la Entidad celebró un contrato de cesión de derechos de cobro a favor de la Entidad (cuenta por cobrar) con OHL y Huaribe Servicios, S. A. de C. V., derivado de préstamos otorgados a L6 por dichas compañías y los cuales están pendientes de pago por un importe de Dls.10,706 equivalentes a $215,492. La Entidad considera que el pago de las acciones de L6 y la cesión de derechos de cobro son transacciones vinculadas entre sí y, por lo tanto, una negociación única, consecuentemente, ambos importes representan la contraprestación transferida. El precio pactado de la contraprestación, incluyendo la cesión de derechos de cobro, ascendió a Dls.10,866, equivalente a $218,288.

A continuación, se muestra un resumen de la operación antes mencionada, correspondiente a la adquisición de L6:

| | |
|---|---|
| Efectivo | $ 30,137 |
| Otros activos circulantes | 39,868 |
| Inventarios inmobiliarios | 583,156 |
| Impuesto diferido activo - Neto | 115,434 |
| Pasivos a corto plazo | (218,602) |
| Total valor razonable de activos identificables y adquiridos - Neto | 549,993 |
| Resultado por compras ventajosas | (331,705) |
| Contraprestación transferida | $218,288 |

Si la adquisición de negocios de L6 hubiera ocurrido el 1 de enero de 2018 los ingresos y la pérdida proforma consolidada del año terminado el 31 de diciembre de 2018 habrían sido de $4,082,592 y $673,676, respectivamente.

b. Adquisición del Hotel Villa Magna

Como parte de la estrategia de negocios de la Entidad y con la finalidad de diversificar su portafolio hotelero, el 23 de noviembre de 2018 se firmó el Contrato de compraventa entre D Hopitality, B. V. y Winfeel Invest, S. L. U. (subsidiaria de RLH), estableciendo los términos y condiciones para la compra del 100% de las acciones del Hotel Villa Magna, ubicado en Madrid, España. El contrato de compraventa establecía la necesidad de obtener las dispensas necesarias por parte de los acreedores bancarios relativas a la cláusula de control y liquidación anticipada del préstamo, obteniendo dicha dispensa el 13 de diciembre de 2018.

El precio pactado, neto de los préstamos bancarios del Hotel Villa Magna ascendió a €134,026, equivalente a $3,090,191. El cierre de la operación fue el 13 de diciembre de 2018.

A continuación, se muestra un resumen de la operación antes mencionada, correspondiente a la adquisición del Hotel Villa Magna:

| | |
|---|---|
| Efectivo | $ 206,660 |
| Otros activos circulantes | 39,197 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 4,231,305 |
| Activos intangibles (marca) | 246,710 |
| Impuesto diferido pasivo - Neto | (546,866) |
| Pasivos a corto plazo | (246,595) |
| Préstamos bancarios y otros pasivos a largo plazo | (1,763,063) |
| Total valor razonable de activos identificables y adquiridos - Neto | 2,167,348 |
| Crédito mercantil | 922,843 |
| Contraprestación transferida | $3,090,191 |

Si la adquisición de negocios del Hotel Villa Magna hubiera ocurrido el 1 de enero de 2018 los ingresos y la pérdida proforma consolidada del año terminado el 31 de diciembre de 2018 habrían sido de $4,483,057 y $726,146, respectivamente.

c. Desarrollo Mandarina

Con la finalidad de aprovechar el valor que potencialmente generará la apertura de los hoteles One & Only Mandarina y Rosewood Mandarina en el Desarrollo Mandarina, con fecha 23 de febrero de 2018, la Entidad celebró varios contratos de compraventa con Nayarasa, S. de R. L de C.V. (Nayarasa), una subsidiaria de Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (Actur), para adquirir diversos terrenos (Terreno Mandarina) a un precio de $982,722. La adquisición del Terreno Mandarina fue pagada mediante la capitalización de la cuenta por cobrar generada por la operación a favor de Actur por $934,661, neto de un adeudo por la adquisición de dichos terrenos por $48,061.

Durante el último trimestre 2018, la Entidad celebró varios contratos de compraventa con Nayarasa para adquirir diversos terrenos (Terreno Villas Mandarina), como complemento a la compra descrita en el párrafo anterior, por un importe de $221,054, así como las inversiones realizadas por Nayarasa en el Desarrollo Mandarina por $55,670.

d. Nuevo plan de compensación

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de la Entidad, (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de la Entidad a los mejores estándares de la industria, el 2 de marzo de 2018 se aprobó un nuevo plan de compensación. Las principales características del nuevo plan de compensación se describen en la Nota 19 sobre los estados financieros consolidados. El importe total del nuevo plan de compensación ascendió a $1,718,176, de los cuales $1,122,975 se aplicaron a los resultados al 31 de diciembre de 2018 y $1,317,056 al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

VI. A continuación, incluimos un listado de las subsidiarias que han consolidado y los porcentajes de participación, así como los criterios de exclusión aplicados a las entidades no consolidadas. Dicha información fue proporcionada o declarada por la Administración de la Emisora:

| Subsidiaria que consolida | Porcentaje de participación |
|---|---|
| Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. | 100% |
| Tenedora de Hoteles y Golf Mayakoba, S. A. de C. V. | 100% |
| Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. | 100% |
| Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. | 100% |
| Majahua Resort, S. de R. L. de C. V. | 100% |
| Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V. | 100% |
| Majahua Villas, S. de R. L. de C. V. | 100% |
| Canalán Villas, S. de R. L. de C. V. | 100% |
| RLH Services, S. de R. L. de C. V. | 100% |
| Marina Mayakoba, S. A. de C. V. | 100% |

| Subsidiaria que consolida | Porcentaje de participación |
|---|---|
| Tenedora RLH, S. A. de C. V. | 100% |
| Lagunas de Mayakoba, S. A. de C. V. | 100% |
| Operadora Mayakoba, S. A. de C. V. | 89.84% |
| Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. | 100% |
| Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. | 100% |
| Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. | 100% |
| Islas de Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. | 100% |
| Desarrollos RBK en la Riviera, S. A. de C. V. | 100% |
| Aqua Mayakoba, S. A. de C. V. | 100% |
| Mayakoba Thai, S. A. de C. V. | 94.40% |
| Lotes 3 Servicios, S. A. de C. V. | 80% |
| Controladora Hoyo 1, S. A. de C. V. | 100% |
| Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V. | 60% |
| HH1 Servicios, S. de R. L. de C. V. | 60% |
| Golf de Mayakoba, S. A. de C. V. | 100% |
| Golf Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. | 100% |
| Winfeel Invest, S. L. | 100% |
| Hotel Villa Magna, S. L. | 100% |
| L6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V. | 100% |

| Entidades no consolidadas | Criterio de exclusión |
|---|---|
| FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. | 50%, la Emisora no tiene control sobre la entidad y califica como un negocio conjunto; por lo tanto, la inversión es reconocida a través del método de participación. |

VII. Hemos recibido con oportunidad la información solicitada que, a nuestro juicio, fue indispensable para llevar a cabo nuestros procedimientos de auditoría y emitir nuestro informe.

VIII. No se suscitaron dificultades significativas durante la auditoría.

IX. Nuestro informe sobre los estados financieros consolidados de la Emisora incluye las siguientes cuestiones clave de auditoría. Las cuestiones clave de la auditoría son asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros.

| Cuestión clave de la auditoría | Como nuestra auditoría abordó la cuestión |
|---|---|
| **Reconocimiento del nuevo plan de compensación con pagos basados en acciones**<br><br>Como se describe en la Nota 19 sobre los estados financieros consolidados, en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 2 de marzo de 2018, se aprobó un nuevo plan de compensación a través de pagos basados en acciones, cuyos beneficiarios son ciertos funcionarios clave de la Entidad y tres compañías asesoras de servicios.<br><br>Nos hemos enfocado en este rubro en la auditoría, debido a la importancia del monto total del nuevo plan de compensación por $1,718 millones y su correspondiente cargo a los resultados del ejercicio por $1,123 millones y a la complejidad del análisis técnico que llevó a cabo la Administración para determinar su tratamiento contable.<br><br>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la determinación del gasto devengado en los resultados del ejercicio y en los siguientes aspectos significativos que la Administración de la Entidad utilizó para definir el tratamiento contable del nuevo plan de compensación a través de pagos basados en acciones:<br><br>i. Naturaleza y condiciones de otorgamiento, adjudicación y ejercicio de los beneficios del plan de compensación, en función a la permanencia de los participantes en la Entidad.<br><br>ii. Definición de si los beneficios se liquidan en acciones o en efectivo, así como el valor del componente separado de capital o de pasivo. | Como parte de nuestra auditoría evaluamos el análisis técnico que llevó a cabo la Administración para la determinación del tratamiento contable del nuevo plan de compensación a través de pagos basados en acciones, para lo cual involucramos a nuestros expertos para evaluar las premisas y criterios utilizados por la Administración, efectuando los siguientes procedimientos:<br><br>i. Evaluamos el criterio aplicado por la Administración en la determinación de las condiciones de otorgamiento, adjudicación y ejercicio conforme a las condiciones de permanencia en la Entidad, establecidas en los planes de compensación con pagos basados en acciones.<br><br>ii. Conforme a las condiciones de otorgamiento, evaluamos si los beneficios otorgados corresponden a pagos con instrumentos de capital o en efectivo y, en consecuencia, si dan lugar al reconocimiento de un componente separado de capital o de pasivo.<br><br>iii. Llevamos a cabo el recálculo del gasto devengado en el ejercicio, de conformidad con los contratos del nuevo plan de compensación a través de pagos basados en acciones, considerando la condición de permanencia de los funcionarios elegibles y la continuación del servicio de las empresas asesoras de servicios. |

| Cuestión clave de la auditoría | Como nuestra auditoría abordó la cuestión |
|---|---|
| **Compra de la participación no controladora y de otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba**<br><br>Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros consolidados, el 24 de abril de 2018, la Entidad adquirió la totalidad de la participación no controladora de OHL en los hoteles Rosewood, Fairmont, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camaleón (Entorno Mayakoba) que no habían sido incluidos en la compra inicial de abril de 2017, así como otros activos relacionados.<br><br>Los acuerdos de compra de la participación no controladora y de los otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba son transacciones vinculadas y, por lo tanto, se consideran como una sola negociación. Consecuentemente, son reconocidos al costo y distribuidos con base en los valores razonables relativos para cada uno de sus componentes.<br><br>Nos enfocamos en esta adquisición, debido principalmente a la importancia de la asignación del precio de la contraprestación y a los juicios significativos aplicados por la Administración.<br><br>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los rubros más relevantes identificados: participación no controladora por $826 millones y otros activos relacionados por $391 millones.<br><br>Los supuestos más relevantes en estos rubros fueron las metodologías utilizadas y los flujos de efectivo proyectados. | Involucramos a nuestros expertos en valuación para evaluar las premisas y criterios utilizados por la Administración, y efectuamos los siguientes procedimientos:<br><br>– Analizamos el modelo aplicado en la determinación del valor razonable de la participación no controladora.<br><br>– Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor razonable de los inmuebles con modelos utilizados y reconocidos para valuar activos de características similares en la industria.<br><br>– Comparamos las cifras presupuestadas para el ejercicio actual con los resultados reales para identificar si un supuesto en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista.<br><br>– Evaluamos las proyecciones financieras de la Administración, comparándolas con el desempeño y tendencias históricas de los negocios de la Entidad.<br><br>– Comparamos los supuestos más relevantes con fuentes independientes de mercado que contienen los comúnmente usados y aceptados para activos de estas características. |

| Cuestión clave de la auditoría | Como nuestra auditoría abordó la cuestión |
|---|---|
| **Adquisición del Hotel Villa Magna**<br><br>Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros consolidados, el 13 de diciembre de 2018, la Entidad adquirió el 100% de las acciones representativas del Hotel Villa Magna.<br><br>Nos enfocamos en esta adquisición en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del valor razonable de los activos adquiridos y de los pasivos asumidos y porque la determinación de los valores razonables requiere de la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración.<br><br>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los activos adquiridos más relevantes identificados, en específico:<br><br>i. Inmuebles, mobiliario y equipo del hotel adquirido por $4,231 millones.<br><br>ii. Activos intangibles por $247 millones.<br><br>Los supuestos más relevantes en estos rubros fueron las metodologías utilizadas y los flujos de efectivo proyectados. | Involucramos a nuestros expertos en valuación para evaluar las premisas y criterios utilizados por la Administración, y efectuamos los siguientes procedimientos:<br><br>– Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor razonable de los inmuebles y de los activos intangibles con modelos utilizados y reconocidos para valuar activos de características similares en la industria.<br><br>– Comparamos las cifras presupuestadas para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2018, preparadas por la Administración de la entidad adquirida, con los resultados reales para identificar si un supuesto en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista.<br><br>– Evaluamos las proyecciones financieras elaboradas por la Administración, comparándolas con el desempeño y tendencias históricas de los negocios de la Entidad.<br><br>– Comparamos los supuestos más relevantes con fuentes independientes de mercado que contienen los comúnmente usados y aceptados para activos de estas características. |
| **Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar**<br><br>Como se describe en la Nota 25 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto a la utilidad diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar. | Evaluamos las proyecciones financieras y fiscales mediante los siguientes procedimientos.<br><br>Comparamos los resultados financieros y fiscales proyectados el ejercicio anterior con los resultados reales del ejercicio 2018, para identificar si |

| Cuestión clave de la auditoría | Como nuestra auditoría abordó la cuestión |
|---|---|
| Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a la importancia del saldo del impuesto a la utilidad diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2018 por $911 millones y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar sus proyecciones financieras y fiscales.<br><br>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la revisión de los siguientes supuestos significativos:<br><br>i. Tasas de crecimiento de ingresos.<br><br>ii. Márgenes de rentabilidad.<br><br>iii. Tipos de cambio utilizados. | algún supuesto incluido en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista.<br><br>Adicionalmente, evaluamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones, como sigue:<br><br>a. Tasas de crecimiento de ingresos, comparándolas con el crecimiento esperado de la industria hotelera.<br><br>b. Márgenes de rentabilidad, comparándolos con el comportamiento histórico de los márgenes de rentabilidad obtenidos en los últimos tres años.<br><br>c. Tipos de cambio estimados con la tendencia histórica.<br><br>d. Que los ingresos acumulables y gastos deducibles, incluidos en las proyecciones fiscales, fueran consistentes con las disposiciones fiscales vigentes.<br><br>e. Que las pérdidas fiscales estuvieran vigentes para su amortización, de acuerdo con las disposiciones fiscales. |

X. Considerando que este punto es aplicable a partir de la auditoría de 2019, con fundamento en la disposición del artículo 6 transitorio de las Disposiciones, no se incluye en el presente comunicado información referente a las principales observaciones comunicadas en relación al ejercicio inmediato anterior (es decir al ejercicio 2017).

XI. No se identificaron deficiencias significativas de control interno en el presente ejercicio.

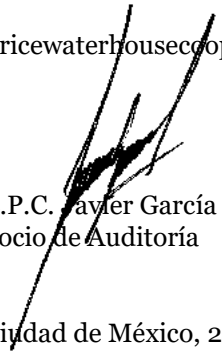
XII. En el Anexo II se incluye un resumen de los ajustes que propusimos como resultado de nuestra auditoría, ya sea que se hubieran o no incorporado en los estados financieros consolidados dictaminados.

XIII. A continuación, se describen las principales comunicaciones que llevamos a cabo durante nuestra auditoría:

| Fecha de la comunicación | A quién se dirigió | Naturaleza y Alcance | Acuerdos y conclusiones relevantes | Forma (escrito/verbal) |
|---|---|---|---|---|
| 26 de abril de 2018 | Comité de Auditoría y Prácticas Societarias | Aprobación de los estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre de 2017. | Se aprobaron los estados financieros anuales. | Escrita |
| 26 de abril de 2018 | Comité de Auditoría y Prácticas Societarias | Aprobación de los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2018. | Se aprobaron los estados financieros intermedios. | Escrita |
| 26 de julio de 2018 | Comité de Auditoría y Prácticas Societarias | Aprobación de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2018. | Se aprobaron los estados financieros intermedios. | Escrita |
| 25 de octubre de 2018 | Comité de Auditoría y Prácticas Societarias | Se comunicó el plan de auditoría 2018, se presentó el análisis de honorarios de auditoría y no auditoría del año y se entregó la documentación relacionada con el reporte sobre nuestros controles internos de calidad. | Se aprobaron los honorarios de auditoría y no auditoría, así como del plan de auditoría. | Escrita |

La presente información se emite para uso exclusivo del Comité de Auditoría de la Emisora, y para su presentación ante la CNBV, por lo que no debe ser distribuida o utilizada por terceros para ningún otro propósito.

Pricewaterhousecoopers, S. C.



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

Ciudad de México, 26 de febrero de 2019

A continuación, se presenta la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa:

a) Los procesos significativos de la Emisora, que fueron evaluados, son los siguientes:

| Proceso | Rubro o concepto de los estados financieros |
|---|---|
| Ingresos | Ingresos hoteleros |
| Egresos y cuentas por pagar | Cuentas por pagar, costos hoteleros y gastos operativos |
| Nóminas | Gastos por sueldos y salarios |
| Inversiones en subsidiarias | Adquisiciones de negocios |
| Pagos basados en acciones | Nuevo plan de compensación |
| Impuestos a la utilidad diferidos | Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar |

b) Los riesgos de incorrección material identificados, así como los controles relacionados con estos se muestran a continuación:

| Riesgo de incorrección material | Rubro o concepto de los estados financieros | Controles relacionados |
|---|---|---|
| | | |
| Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos como resultado de operaciones ficticias. | Ingresos por servicios hoteleros. | La realización de la auditoría nocturna es correcta.<br><br>Las modificaciones de alta de agencias mayoristas e intercompañías están autorizadas por un funcionario de nivel apropiado.<br><br>Las reservaciones son revisadas antes de su procesamiento.<br><br>*Estos controles aplican para todas las compañías operadoras.* |
| Riesgo de error material en los ingresos. | Ingresos por servicios hoteleros. | **Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V**<br><br>Las tarifas de huéspedes y servicios son autorizadas y cargadas al sistema.<br><br>Las tarifas de huéspedes y de alimentos y bebidas autorizadas son aplicadas correctamente.<br><br>El encargado del punto de venta realiza el corte de las ventas realizadas en su turno.<br><br>La realización de la auditoría nocturna es correcta. |

| Riesgo de incorrección material | Rubro o concepto de los estados financieros | Controles relacionados |
|---|---|---|
| | | Los ingresos corresponden a lo registrado en el sistema.<br><br>El registro contable de los ingresos es correcto.<br><br>El proceso de facturación es llevado a cabo correctamente.<br><br>El proceso de notas de crédito es llevado a cabo correctamente.<br><br>**Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.**<br><br>El maestro de tarifas de habitaciones es autorizado.<br><br>La realización de la auditoría nocturna es correcta.<br><br>Los ingresos son conciliados con los depósitos realizados.<br><br>Los reportes generados por los sistemas OPERA y ORACLE son conciliados entre ellos.<br><br>Las facturas son revisadas y aprobadas antes de su procesamiento.<br><br>**Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba**<br><br>Los ingresos generados en el día corresponden a los registrados<br><br>Las ventas con tarjeta de crédito son conciliadas con el reporte del sistema OPERA.<br><br>Las ventas en efectivo son conciliadas con el reporte del sistema OPERA.<br><br>La realización de la auditoría nocturna es correcta.<br><br>Los reportes generados por los sistemas OPERA y SUN SYSTEM son conciliados entre ellos. |

| Riesgo de incorrección material | Rubro o concepto de los estados financieros | Controles relacionados |
|---|---|---|
| | | Los datos de las tarifas corresponden con los cheques o vouchers.<br><br>**Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.**<br><br>Los datos de las tarifas de huéspedes son determinadas adecuadamente.<br><br>La realización de la auditoría nocturna es correcta.<br><br>Los reportes generados por los sistemas OPERA y ESASA son conciliados entre ellos.<br><br>Las facturas son revisadas y aprobadas antes de su procesamiento.<br><br>**Mayakoba Thai, S. A. de C. V.**<br><br>Las tarifas de hospedaje son autorizadas correctamente,<br><br>Los precios de los menús de alimentos y bebidas son autorizados correctamente.<br><br>Los precios de los servicios del SPA son autorizados correctamente.<br><br>La realización de la auditoría nocturna es correcta.<br><br>La cobranza por los depósitos recibidos en efectivo y en tarjetas de crédito es conciliada diariamente.<br><br>**Golf de Mayakoba, S. A. de C. V.**<br><br>Las tarifas son determinadas adecuadamente.<br><br>Los reportes de ingresos generados por el sistema operativo JENSES es conciliado contra los vouchers.<br><br>La realización de la auditoria nocturna es correcta.<br><br>La cobranza es registrada de forma correcta y adecuada. |

| Riesgo de incorrección material | Rubro o concepto de los estados financieros | Controles relacionados |
|---|---|---|
| | | |
| Riesgo de error material en las cuentas por pagar, costo de ventas y gastos operativos. | Cuentas por pagar, costos hoteleros y gastos operativos. | **Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I de C.V.**<br><br>Todos los proveedores son autorizados para su registro.<br><br>Las órdenes de compra son autorizadas.<br><br>Aprobación de orden de compra.<br><br>Todas las facturas requieren una remisión para la recepción de mercancía<br><br>Todas las entradas al almacén son autorizadas.<br><br>Autorización para su entrega al almacén.<br><br>Autorización de pagos.<br><br>Todos los pagos a proveedores requieren aprobación.<br><br>Revisión del registro contable del pago |
| | | **Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V.**<br><br>Todos los proveedores son autorizados para su registro.<br><br>Las órdenes de compra son conciliadas con las requisiciones y posteriormente autorizadas.<br><br>Todas las recepciones son validadas y autorizadas para su entrada al almacén<br><br>Todas las facturas de proveedores son autorizadas para su procesamiento.<br><br>Los pagos sólo se realizan para las facturas aprobadas.<br><br>**Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.**<br><br>Las órdenes de compra son autorizadas. |

| Riesgo de incorrección material | Rubro o concepto de los estados financieros | Controles relacionados |
|---|---|---|
| | | Autorización de la compra.<br><br>Todas las facturas requieren una remisión para la recepción de mercancía<br><br>Todas las entradas al almacén son autorizadas.<br><br>Reporte del día anterior son revisados<br><br>Autorización y registro del pago<br><br>**Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.**<br><br>Todos los proveedores son autorizados para su registro.<br><br>Las órdenes de compra son conciliadas con las requisiciones y posteriormente autorizadas.<br><br>Todas las recepciones son validadas y autorizadas para su entrada al almacén.<br><br>Todas las facturas de proveedores son autorizadas para su procesamiento.<br><br>Los pagos sólo se realizan para las facturas aprobadas.<br><br>**Mayakoba Thai, S. A. de C. V.**<br><br>Autorización y alta de un proveedor<br><br>Autorización de y creación de orden de compra.<br><br>Todas las entradas al almacén son autorizadas.<br><br>Todas las facturas requieren una remisión para la recepción de mercancía.<br><br>Autorización del pago y registro contable<br><br>**Golf de Mayakoba, S. A. de C. V.**<br><br>Las altas de proveedores son supervisadas por funcionarios de nivel apropiado. |

| Riesgo de incorrección material | Rubro o concepto de los estados financieros | Controles relacionados |
|---|---|---|
| | | Autorización y creación de órdenes de compra.<br><br>Todas las entradas al almacén son autorizadas.<br><br>Todas las facturas requieren una remisión para la recepción de mercancía.<br><br>Autorización del pago y registro contable. |
| Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Gastos por sueldos y salarios. | **Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.**<br><br>Las altas de empleados son autorizadas.<br><br>Las bajas de empleados son autorizadas.<br><br>Revisión y aprobación de las tarjetas checadoras antes de su envío al departamento de nómina.<br><br>El informe de excepciones de registros de tiempo inusuales es revisado.<br><br>Recalculo y revisión de la nómina.<br><br>Autorización y aprobación de la nómina.<br><br>La dispersión de la nómina es aprobada.<br><br>Firma de recibos de nómina por parte del empleado.<br><br>**Islas de Mayakoba Servicios, S. A. de C. V.**<br><br>Las altas, bajas e incrementos a los empleados se autorizan.<br><br>Revisión manual de los bonos y comisiones para asegurar su integridad y exactitud.<br><br>El registro de la nómina es revisado y autorizado antes de la dispersión.<br><br>Las transferencias electrónicas de fondos están controladas y autorizadas. |

| Riesgo de incorrección material | Rubro o concepto de los estados financieros | Controles relacionados |
|---|---|---|
| | | Los registros de la nómina y las retenciones son revisadas.<br><br>**Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V.**<br><br>Las altas, bajas e incrementos a los empleados están autorizadas<br><br>Revisión manual de los bonos y comisiones para asegurar su integridad y exactitud.<br><br>El registro de la nómina es revisado y autorizado antes de la dispersión.<br><br>Las transferencias electrónicas de fondos están controladas y autorizadas.<br><br>Los registros de la nómina y las retenciones son revisadas.<br><br>**Lotes 3 Servicios, S. A. de C. V.**<br><br>Las altas de empleados en el maestro de nómina son autorizadas y existe una adecuada integración de expedientes de persona.<br><br>Las bajas de empleados son autorizadas y existe una adecuada integración de expedientes de personal.<br><br>Los ajustes salariales son autorizados por el personal adecuado.<br><br>El cálculo y pago de nómina son autorizados por el personal adecuado.<br><br>**HH1 Servicios, S. A. de C. V.**<br><br>Las altas de empleados son autorizadas.<br><br>Corte de nómina para corroborar incidencias.<br><br>Verificar que el cálculo de la nómina se encuentra debidamente autorizado. |

| Riesgo de incorrección material | Rubro o concepto de los estados financieros | Controles relacionados |
|---|---|---|
| | | La dispersión de la nómina es aprobada.<br><br>Las bajas de empleados son autorizadas<br><br>Todas las modificaciones de sueldos son aprobadas.<br><br>**Golf Mayakoba Servicios, S. A. de C. V.**<br><br>Las altas de empleados en el maestro de nómina son autorizadas y existe una adecuada integración de expedientes de personal.<br><br>Las bajas de empleados están firmadas y existe una adecuada integración de expedientes de personal.<br><br>El cálculo y pago de nómina son autorizados por el personal adecuado. |

c) Realizamos las siguientes pruebas de controles asociados a los riesgos de incorrección material identificados en la auditoría:

Los controles fueron agregados por subsidiaria, debido a que las administraciones son diferentes.

| Control probado | Riesgo de incorrección material | Evaluación de la eficacia operativa del control | Efecto en naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos |
|---|---|---|---|
| **Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V.** | | | |
| Las tarifas de huéspedes y servicios son autorizadas y cargadas al sistema. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Las tarifas de huéspedes y de alimentos y bebidas autorizadas son aplicadas correctamente. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| El encargado del punto de venta realiza el corte de las ventas realizadas en su turno. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |

| Control probado | Riesgo de incorrección material | Evaluación de la eficacia operativa del control | Efecto en naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos |
|---|---|---|---|
| La realización de la auditoría nocturna es correcta. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Los ingresos corresponden a lo registrado en el sistema. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| El registro contable de los ingresos es correcto. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| El proceso de facturación es llevado a cabo correctamente. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| El proceso de notas de crédito es llevado a cabo correctamente. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| **Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V.** | | | |
| El maestro de tarifas de habitaciones es autorizado. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| La realización de la auditoría nocturna es correcta. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Los ingresos son conciliados con los depósitos realizados. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Los reportes generados por los sistemas OPERA y ORACLE son conciliados entre ellos. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Las facturas son revisadas y aprobadas antes de su procesamiento. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| **Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.** | | | |
| Los ingresos generados en el día corresponden a los registrados. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Las ventas con tarjeta de crédito son conciliadas con el sistema OPERA. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |

| Control probado | Riesgo de incorrección material | Evaluación de la eficacia operativa del control | Efecto en naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos |
|---|---|---|---|
| Las ventas en efectivo son conciliadas con el reporte del sistema OPERA | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| La realización de la auditoría nocturna es correcta. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Los reportes generados por los sistemas OPERA y SUN SYSTEM son conciliados entre ellos. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Los datos de las tarifas corresponden con los cheques o vouchers. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| **Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.** | | | |
| Los datos de las tarifas de huéspedes son determinadas adecuadamente. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| La realización de la auditoría nocturna es correcta | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| La cobranza se registra de forma correcta y adecuada. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Los reportes generados por los sistemas OPERA y ESASA son conciliados entre ellos. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Las facturas son revisadas y aprobadas antes de su procesamiento. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| **Mayakoba Thai, S. A. de C. V.** | | | |
| Las tarifas de hospedaje son autorizadas correctamente. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Los precios de los menús de alimentos y bebidas son autorizados correctamente. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |

| Control probado | Riesgo de incorrección material | Evaluación de la eficacia operativa del control | Efecto en naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos |
|---|---|---|---|
| Los precios de los servicios del SPA son autorizados correctamente. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| La realización de la auditoría nocturna es correcta. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| La cobranza por los depósitos recibidos en efectivo y en tarjetas de crédito es conciliada diariamente. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| **Golf de Mayakoba, S. A. de C. V.** | | | |
| Las tarifas son determinadas adecuadamente , | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Los reportes de ingresos generados por el sistema operativo JENSES es conciliado contra los vouchers. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| La realización de la auditoria nocturna es correcta. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| La cobranza es registrada de forma correcta y adecuada. | Riesgo de error en el reconocimiento de ingresos. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| **Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V.** | | | |
| Todos los proveedores son autorizados para su registro. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Las órdenes de compra son autorizadas | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Aprobación de orden de compra. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |

| Control probado | Riesgo de incorrección material | Evaluación de la eficacia operativa del control | Efecto en naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos |
|---|---|---|---|
| Todas las facturas requieren una remisión para la recepción de mercancía | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Todas las entradas al almacén son autorizadas | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Autorización para su entrega al almacén. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Autorización de pagos. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Todos los pagos a proveedores requiere aprobación | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Revisión del registro contable del pago. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| **Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V.** | | | |
| Todos los proveedores son autorizados para su registro. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Las órdenes de compra son conciliadas con las requisiciones posteriormente autorizadas. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Todas las recepciones son validadas y autorizadas para su entrada al almacén. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Todas las facturas de proveedores son autorizadas para su procesamiento. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Los pagos sólo se realizan para las facturas aprobadas. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación, | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |

| Control probado | Riesgo de incorrección material | Evaluación de la eficacia operativa del control | Efecto en naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos |
|---|---|---|---|
| **Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.** | | | |
| Las órdenes de compra son autorizadas | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Autorización de la compra. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Todas las facturas requiere una remisión para su recepción | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Todas las entradas al almacén son autorizadas | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Reporte de entradas del día son revisados | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Autorización y registro del pago. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| **Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.** | | | |
| Todos los proveedores son autorizados para su registro. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Las órdenes de compra son conciliadas con las requisiciones y posteriormente autorizadas. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Todas las recepciones son validadas y autorizadas para su entrada al almacén. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Todas las facturas de proveedores son autorizadas para su procesamiento. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |

| Control probado | Riesgo de incorrección material | Evaluación de la eficacia operativa del control | Efecto en naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos |
|---|---|---|---|
| Los pagos sólo se realizan para las facturas aprobadas. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| **Mayakoba Thai, S. A. de C. V.** | | | |
| Autorización y alta de un proveedor | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Autorización de y creación de orden de compra | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Todas las entradas al almacén son autorizadas | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Todas las entradas al almacén son autorizadas | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Autorización del pago y registro contable. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| **Golf de Mayakoba, S. A. de C. V.** | | | |
| Las altas de proveedores son supervisadas por funcionarios de nivel apropiado. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Autorización y creación de órdenes de compra. | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Todas las entradas al almacén son autorizadas | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Todas las facturas requieren una remisión para la recepción de mercancía | Riesgo de error material en cuentas por pagar y gastos de operación. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Autorización del pago y registro contable. | Riesgo de error material en cuentas por | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |

| Control probado | Riesgo de incorrección material | Evaluación de la eficacia operativa del control | Efecto en naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos |
|---|---|---|---|
| | pagar y gastos de operación. | | |
| **Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.** | | | |
| Las alta de empleados son autorizadas | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Registro contable de la nómina. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Las bajas de empleados son autorizadas | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Revisión y aprobación de las tarjetas checadoras antes de su envío al departamento de nómina. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| El informe de excepciones de registros de tiempo inusuales es revisado. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Recalculo y revisión de la nómina. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Autorización y aprobación de la nómina. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| La dispersión de la nómina es aprobada | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Firma de recibos de nómina por parte del empleado. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| **Islas de Mayakoba Servicios, S. A. de C. V.** | | | |
| Las altas, bajas e incrementos a los empleados se autorizan. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |

| Control probado | Riesgo de incorrección material | Evaluación de la eficacia operativa del control | Efecto en naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos |
|---|---|---|---|
| Revisión manual de los bonos y comisiones para asegurar su integridad y exactitud. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| El registro de la nómina es revisado y autorizado antes de la dispersión. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Las transferencias electrónicas de fondos están controladas y autorizadas. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Los registros de la nómina y las retenciones son revisadas | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| **Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V.** | | | |
| Las altas, bajas e incrementos a los empleados están autorizadas. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Revisión manual de los bonos y comisiones para asegurar su integridad y exactitud. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| El registro de la nómina es revisado y autorizado antes de la dispersión. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Las transferencias electrónicas de fondos están controladas y autorizadas. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Los registros de la nómina y las retenciones son revisadas | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| **Lotes 3 Servicios, S. A. de C. V.** | | | |

| Control probado | Riesgo de incorrección material | Evaluación de la eficacia operativa del control | Efecto en naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos |
|---|---|---|---|
| Las altas de empleados en el maestro de nómina son autorizadas y existe una adecuada integración de expedientes de personal. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Las bajas de empleados son autorizadas | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Los ajustes salariales son autorizados por el personal adecuado | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| El cálculo y pago de nómina son autorizados por el personal adecuado. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| **HH1 Servicios, S. A. de C. V.** | | | |
| Las altas de empleados son autorizadas | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Corte de nómina para corroborar incidencias. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Verificar que el cálculo de la nómina se encuentra debidamente autorizado. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| La dispersión de la nómina es aprobada | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Las bajas de empleados son autorizadas | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Todas las modificaciones de sueldos son aprobadas | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |

| Control probado | Riesgo de incorrección material | Evaluación de la eficacia operativa del control | Efecto en naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos |
|---|---|---|---|
| **Golf Mayakoba Servicios, S. A. de C. V.** | | | |
| Las altas de empleados en el maestro de nómina son autorizadas y existe una adecuada integración de expedientes de personal. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| Las bajas de empleados están firmadas y existe una adecuada integración de expedientes de personal. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |
| El cálculo y pago de nómina son autorizados por el personal adecuado. | Riesgo de error material en salarios y gasto de nómina. | Efectivo | No se modificó la naturaleza, oportunidad y el alcance originalmente planeados. |

La metodología utilizada para determinar el tamaño de las muestras en nuestras pruebas de controles se basa principalmente en la naturaleza del control (automático o manual), la frecuencia con que es ejecutado durante el periodo auditado y el nivel de seguridad planeado, considerando también los siguientes factores:

- Relevancia para los riesgos evaluados e importancia de tales riesgos;
- Evidencia obtenida de otras pruebas de controles relacionadas con la aseveración;
- Evidencia de auditorías previas o el resultado de otras pruebas de auditoría;
- Cambios en el diseño o la operación del control.

d) Al planear y realizar nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, consideramos el control interno establecido por la Administración para determinar nuestros procedimientos de auditoría, con el fin de expresar nuestra opinión sobre los estados financieros y no para proporcionar una seguridad sobre el control interno.

e) Con base en nuestros procedimientos de auditoría, concluimos que la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables, es congruente.

f) Naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos de auditoría que llevamos a cabo sobre los rubros de los estados financieros que se consideraron significativos a juicio del auditor:

| Ciclo o rubro | Procedimiento sustantivo | Metodología (*) | Nivel de evidencia (alcance) | Resultado obtenido |
|---|---|---|---|---|
| Ingresos hoteleros | Prueba de ingresos.<br><br>Prueba de corte de Ingresos. | Prueba dirigida/ Muestreo no estadístico.<br><br>Aceptar/Rechazar. | Moderado<br><br>Bajo | No se identificaron excepciones. |
| Gastos y costos hoteleros | Probar las transacciones de gastos y costos. | Prueba dirigida/ Muestreo no estadístico | Bajo | No se identificaron excepciones. |
| Cuentas por pagar | Probar las conciliaciones de las cuentas por pagar.<br><br>Pasivos no registrados. | Prueba dirigida/ Muestreo no estadístico. | Bajo | No se identificaron excepciones. |
| Nóminas | Revisión de avisos y conciliación de trabajadores:<br><br>a) Revisión de altas y bajas de empleados.<br><br>b) Revisión de modificaciones al salario. | Aceptar/Rechazar. | Bajo | No se identificaron excepciones. |
| Pagos basados en acciones | Revisión de transacciones significativas - Nuevo plan de compensación.<br><br>- Análisis técnico<br>Por la determinación del tratamiento contable, involucrando a expertos.<br><br>- Evaluación de las condiciones de otorgamiento, adjudicación y ejercicio establecidos en el plan.<br><br>- Evaluación de los beneficios otorgados para el reconocimiento de un componente de capital o pasivo.<br><br>- Recalculo del gasto devengado en el ejercicio | Prueba dirigida | Alto | No se identificaron excepciones. |

| Ciclo o rubro | Procedimiento sustantivo | Metodología (*) | Nivel de evidencia (alcance) | Resultado obtenido |
|---|---|---|---|---|
| | de conformidad con los contratos del plan. | | | |
| Adquisición de negocios | Prueba de la determinación del valor razonable de los activos y pasivos adquiridos relacionados con las adquisiciones del año | Prueba dirigida | Alto | No se identificaron excepciones. |
| Impuesto a la utilidad diferidos | Revisión de la determinación del impuesto a la utilidad diferido.<br><br>Revisión de las proyecciones financieras y fiscales que soportan la recuperabilidad del activo por pérdidas fiscales | Prueba dirigida | Alto | No se identificaron excepciones. |

(*) La metodología utilizada para determinar el tamaño de las muestras en nuestros procedimientos sustantivos fue la siguiente:

Al determinar el nivel de evidencia (expresado como bajo, moderado o alto) que se espera obtener al realizar procedimientos sustantivos, tomamos en cuenta el nivel evaluado de riesgo, así como la evidencia que esperamos obtener de las pruebas de los controles, con base en nuestro juicio.

Los procedimientos sustantivos considerados en nuestra metodología incluyen:

- Pruebas sustantivas de detalle:

  - Pruebas dirigidas. Las partidas a ser probadas son seleccionadas con base en características definidas por el auditor.

  - Pruebas de aceptar-rechazar. Se utilizan cuando estamos interesados en atributos o características particulares y no en un saldo monetario. La muestra se determina con base en una tabla establecida, tomando como base el nivel de evidencia deseado (alto, moderado o bajo) y el número de excepciones que pueden ser toleradas.

  - Muestreo no estadístico o de auditoría. Se refiere a la aplicación del procedimiento de auditoría a menos del 100% de las partidas dentro de un saldo de cuenta o clase de transacciones, de manera que todas las unidades del muestreo tengan la oportunidad de ser seleccionadas.

Para determinar el número de muestras que se seleccionan se utiliza una fórmula de base estadística que involucra lo siguiente: monto total de la población, nivel de evidencia deseado (alto, moderado o bajo), error tolerable y error estimado.

g) Considerando los niveles de materialidad definidos para la auditoría, llevamos a cabo los siguientes procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de cierre de los estados financieros consolidados de la Emisora, entre otros:

- Cotejamos las cifras presentadas en los estados financieros con los registros contables, y la información incluida en las revelaciones con las cédulas o papeles de trabajo preparados por la Administración;

- Evaluamos la adecuada agrupación de las cuentas contables en las líneas de los estados financieros, comprobando su consistencia con el ejercicio anterior;

- Comprobamos la exactitud aritmética y referencias cruzadas de los estados financieros y sus notas;

- Comprobamos que las políticas contables reflejadas en las notas explicativas sobre los estados financieros corresponden a las utilizadas por la Emisora y son consistentes con las aplicadas en el ejercicio anterior;

- Evaluamos la suficiencia y congruencia de las revelaciones en las notas sobre los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

ANEXO II

Resumen de los ajustes que propusimos como resultado de nuestra auditoría y que no fueron registrados por la Entidad:

**Summary of Uncorrected Misstatements - RLH Properties, S.A.B. de C.V.**

**Uncorrected**

| Entry # | Title/Description | Account | DR / (CR) | | | | | | | | Generated / (Used) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Assets | | Liabilities | | Equity | Opening Equity | Other comprehensive income | Net income | Cash Flows | | |
| | | | Current | Non-current | Current | Non-current | | | | | Operating | Investing | Financing |
| | **RLH Properties** | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Registro de la comisión por reestructuración del préstamos por cambio de control de accionitas | Crédito mercantil | | 9,517 | | | | | | | | | |
| | | Costos financieros | | | | | | | | -9,517 | -9,517 | | |
| | **Entorno Andaz** | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Depuración de la cuenta clearing | Cuenta "Clearing" | -6,285 | | | | | | | | | | |
| | | Bancos | 3,974 | | | | | | | | | | |
| | | Utilidad cambiaria | | | | | | | | -421 | -421 | | |
| | | Otros gastos | | | | | | | | 2,732 | 2,732 | | |
| 3 | Ajuste a la depreciación de equipo operativo | Depreciación de equipo operativo | | -8,381 | | | | | | | | | |
| | | Dep. acumulada de equipo operativo | | | | | | | | 8,381 | | 8,381 | |
| | **Entorno Four Seasons** | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Ajuste a la depreciación de edificio | Depreciación acumulada Edificio | | 5,904 | | | | | | | | | |
| | | Depreciación edificio | | | | | | | | -5,904 | | -5,904 | |
| 5 | Ajuste al saldo del costo amortizado al 31.12 .18 por cambios en flujos por reestructuración | Préstamo bancario | | | | 13,033 | | | | | | | |
| | | Intereses a cargo | | | | | | | | -13,033 | | | -13,033 |
| | Total adjustments before tax | | **(2,311)** | **7,040** | **-** | **13,033** | **-** | **-** | **-** | **(17,762)** | **(7,206)** | **2,477** | **(13,033)** |
| | Tax impact of adjustments (rate ->) | 30% | | | | | | | | 5,329 | | | |
| | Tax adjustments | | 693 | (2,112) | - | - | - | - | - | 5,329 | | | |
| | Total adjustments after tax | | **(1,618)** | **4,928** | **-** | **13,033** | **-** | **-** | **-** | **(7,105)** | | | |
| | Financial statement balances | | 5,605,949 | 19,886,612 | 2,544,228 | 8,359,438 | 14,588,895 | | | 440,767 | 140,804 | (4,200,897) | 3,773,765 |
| | Percentage | | 0.03% | 0.02% | 0.00% | 0.16% | 0.00% | | | 1.61% | 5.12% | -0.06% | 0.00% |
| | Adjustments before tax - balance check | | | | | | | | | - | | | |

***Entries above with an impact on opening equity need to also be considered on the tab 'Misstatements affecting prior periods' (MAPP)***

ANEXO III

Reporte para el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y/o Consejo Directivo sobre nuestros controles internos de calidad.

* * * * *

Ciudad de México, 26 de febrero de 2019

# *Reporte para el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y/o Consejo Directivo sobre nuestros controles internos de calidad*

pwc

# Tabla de Contenido

I. PricewaterhouseCoopers, S. C.: Práctica de auditoría - políticas y procedimientos de control interno de calidad ..... 1

II. Resultados de nuestras revisiones de control de calidad más recientes y acciones de PwC ..... 7

# I. PricewaterhouseCoopers: Práctica de auditoría - procedimientos de control de calidad

El siguiente documento ofrece una visión general de las políticas y procedimientos de control interno de calidad de PricewaterhouseCoopers S. C. México (PwC o la Firma). PwC es la firma que reporta sobre los estados financieros consolidados de la Compañía.

## Normas de control de calidad

Se requiere que las firmas de Contadores Públicos tengan un sistema de control de calidad sobre sus prácticas de contabilidad y auditoría conforme a las normas de control de calidad establecidas por la Norma Internacional de Control de Calidad 1 "Control de calidad en las firmas de auditoría que realizan auditorías y revisiones de Estados Financieros Básicos, así como otros encargos que proporcionan un grado de seguridad y servicios relacionados", la Norma Internacional de Auditoría 220 "Control de calidad de la auditoría de Estados Financieros", emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "International Auditing and Assurance Standards Board", de la Federación Internacional de Contadores "International Federation of Accountants", así como en la "Norma de Control de Calidad", emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., El sistema de calidad de PwC contempla los siguientes elementos:

- ❏ Responsabilidades del liderazgo en la calidad dentro de la firma de auditoría.
- ❏ Requerimientos de ética (incluyendo independencia, integridad y objetividad)
- ❏ Aceptación y continuidad de relaciones con el cliente y encargos específicos
- ❏ Recursos humanos (incluyendo la administración y educación continua del personal)
- ❏ Ejecución del Trabajo
- ❏ Monitoreo

## Procedimientos de control de calidad

Nuestros controles de calidad se resumen a continuación de una manera consistente con el marco COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*), aceptado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

### A. Ambiente de control

#### Liderazgo

A través de un tono apropiado de la alta Administración, el liderazgo de la Firma enfatiza su compromiso con la calidad como su principal prioridad. Emite una comunicación efectiva y consistente de la importancia de la calidad en toda la Firma, y toma las medidas necesarias para que ésta siga destacando por su calidad, independencia y objetividad.

Aunque la calidad en la auditoría es difícil de definir, en nuestra opinión, los principios de calidad en la auditoría requieren (i) cumplir con los requerimientos de contabilidad, auditoría y regulatorios, incluyendo independencia (ii) tener un conocimiento amplio y profundo de las compañías que auditamos y los ambientes de negocios en los que operan, (iii) usar nuestra experiencia para identificar y

resolver los problemas anticipadamente, y (iv) ejercer integridad, objetividad y escepticismo profesional al ejecutar nuestras auditorías. También, buscamos la opinión de los interesados en nuestra profesión, incluyendo los Comités de Auditoría y/ o Consejo Directivo, para entender lo que ellos consideran que constituye la calidad en la auditoría.

Para reforzar estos principios a nuestros profesionales de auditoría en sus actividades diarias, contamos con guías que vinculan más directamente los principios a las prácticas individuales que creemos son necesarios para llevar a cabo una auditoría de alta calidad. Las prácticas incluyen hacer preguntas difíciles, estar al día en las normas profesionales, la aplicación de una mentalidad objetiva y escéptica, y asumir la responsabilidad personal por la calidad.

Nuestras prácticas individuales se complementan con los valores y conductas de la Firma: Actuamos con integridad, Hacemos la diferencia, Trabajamos juntos y Re-imaginamos lo posible; las cuales forman la base de nuestra cultura y orientan a nuestra gente a entregar auditorías de alta calidad.

## Independencia, integridad y objetividad

PwC tiene sistemas para monitorear y promover la independencia de la Firma y sus profesionales. Nuestras políticas de independencia están disponibles para todo nuestro personal y se refuerzan a través de capacitación y pruebas periódicas. Nuestras herramientas y procesos tecnológicos de independencia incluyen, entre otros:

- Sistemas que muestran las entidades que requieren independencia y que facilitan la autorización previa de las transacciones de inversión de socios y personal, y el cumplimiento con el requerimiento para que los socios, gerentes y personal registren sus inversiones de manera oportuna;

- Sistemas que facilitan la evaluación de servicios de No auditoría para la aceptación y presentación a los Comités de Auditoría y/o Consejo Directivo para su pre-aprobación;

- Sistemas que facilitan la aprobación previa y el monitoreo posterior de las relaciones comerciales de la Firma;

- Confirmación anual de los socios y empleados de su cumplimiento con las áreas correspondientes de independencia personal, ciertos aspectos de las reglas de independencia y otros asuntos de ética y cumplimiento;

- Sistemas para realizar consultas con nuestros especialistas de independencia de la Firma;

- Sistemas que apoyan a los equipos de trabajo en el proceso de evaluación de posibles problemas de Independencia en clientes de Auditoría actuales o potenciales; y

- Pruebas de cumplimiento de profesionales y trabajos de auditoría seleccionados.

Los socios líderes de auditoría, los socios de calidad y los gerentes de los trabajos de auditoría sujetos a reglas de independencia de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), se rotan cada cinco años, para dar cumplimiento a los requerimientos de la CNBV. Así mismo se tienen requerimientos de rotación por separado los cuales aplican a otros socios que tienen un papel importante en las auditorías de Entidades Financieras y Emisoras.

Ningún cliente, en lo individual, constituye un elemento material de los ingresos de la Firma o del socio. Por lo tanto, la Firma y sus socios tienen la libertad necesaria para actuar con independencia, objetividad e integridad.

En cumplimiento a la regulación de la CNBV nos comunicamos y/o reunimos con los Comités de Auditoría y/o Consejo Directivo al menos una vez al año, por separado, con respecto a todas las relaciones entre PwC y nuestros clientes de auditoría o personas en funciones de supervisión de información financiera que se cree que afectan nuestra independencia.

## Protocolos de Consulta

Hay asuntos específicos de auditoría y contabilidad por los cuales los socios de PwC deben consultar a especialistas profesionales y técnicos en la materia. La firma fomenta a los equipos de trabajo a consultar sobre otros asuntos con base en los hechos y circunstancias. Nuestra filosofía es enfocarnos en si la contabilidad de la compañía es apropiada y su información financiera es transparente; no es sobre encontrar una forma de solo estar de acuerdo con la visión de la Administración. En caso de que un socio de auditoría esté en desacuerdo con la asesoría recibida de nuestro Grupo Nacional de Servicios Profesionales ("Oficina Nacional"), existe un proceso de resolución para que la discusión pase por toda nuestra estructura de liderazgo de Oficina Nacional hasta que el asunto sea acordado satisfactoriamente y resuelto conjuntamente.

La Oficina Nacional cuenta con una red de socios y gerentes senior experimentados que se desempeñan como "Auditores Líder" los cuales apoyan a los equipos de auditoría en aspectos de metodología, políticas internas y normas de auditoría. Las actividades de los Auditores Líder son coordinadas desde la Oficina Nacional a través del equipo "Servicios de Auditoría, Métodos y Herramientas".

## Gestión de personal

PwC mantienen estrictos estándares de contratación tanto para principiantes como experimentados, que incluyen no sólo una evaluación de los registros académicos, sino también entrevistas, comprobación de antecedentes y de referencias personales. Una vez contratado, el personal participa en una variedad de cursos de capacitación formal, asignándosele un plan de entrenamiento (currícula) de acuerdo a sus roles y responsabilidades dentro los proyectos asignados y a su progreso dentro de la Firma, adicionalmente reciben capacitación en durante la práctica. Asimismo, los socios de PwC reciben capacitación continua.

Se evalúa, reconoce y recompensa al personal por su desempeño como contadores y auditores competentes, en consistencia con el enfoque en calidad de la firma. Al menos cada año, los socios evalúan formalmente a los gerentes con los que llevaron a cabo trabajo substancial durante el año. El proceso de evaluación anual captura información sobre qué tan bien se desempeñó cada uno de nuestros colaboradores en relación con nuestros valores y sus pares, así como su progreso en relación con el Marco del Profesional de PwC.

Cada uno de nuestros socios evalúa su propio desempeño consultando a otros socios y directores en cuatro áreas: calidad, gente, trabajo en equipo, y crecimiento rentable. Los logros individuales del socio o el director se miden con base en su desempeño relativo frente a las metas establecidas. Nuestro objetivo es desarrollar una opinión equilibrada de las contribuciones del socio o el director durante el año. En consistencia con nuestras normas profesionales, nuestros socios de auditoría no reciben reparto de utilidades por la venta de servicios de No Auditoría a compañías cuyos estados financieros son auditados por la Firma.

Estos procesos enfatizan a nuestros socios y otros profesionales nuestra prioridad principal de calidad sostenida en la auditoría, en relación con otros criterios de desempeño.

## B. Evaluación de Riesgos

### Administración de riesgos

La estructura de administración de riesgos de PwC cuenta con más de 8 socios con experiencia en roles de mercados locales, regionales y nacionales que dedican tiempo a actividades de administración de riesgos y quienes juegan un papel integral en el proceso de Aceptación y Continuidad del cliente. Asimismo, se requiere que los equipos de auditoría consulten con los socios de administración de riesgos sobre diversos temas, como determinación de materialidad, evaluación de errores, auditor principal, entre otras.

### Aceptación y Continuidad del cliente

PwC tiene un sistema de información patentado para respaldar las decisiones de Aceptación y Continuidad de nuestros clientes, el cual involucra al equipo de auditoría, especialistas de la industria y socios de Administración de Riesgos, dicho sistema ayuda a determinar si los riesgos existentes o potenciales relacionados con los clientes son razonables, y si PwC debe estar asociada con la Compañía. Los asuntos considerados en el sistema incluyen, entre otros, lo siguiente:

- La reputación de la Compañía y su Administración al crear y mantener un estilo operativo que promueva controles internos y conducta ética
- La efectividad de su Consejo al ejercer la responsabilidad de supervisión sobre la información financiera y el control interno
- La fortaleza de los procesos de la Compañía y su ambiente de control
- La transparencia en las comunicaciones de la Administración en relación con los eventos contables significativos o cambios a las políticas contables
- Cualquier incentivo o tendencia para que la Administración pueda manipular los resultados reportados
- Cualquier negocio actual o histórico, empleo profesional o relación financiera que pudiera afectar la independencia de PwC

## C. Actividades de control

### Ejecución del trabajo de auditoría

Para promover una ejecución constante del trabajo de auditoría, la red de firmas de PwC acuerda seguir una metodología base de auditoría. Esta metodología se complementa con el desarrollo y las mejora a las herramientas y guías de auditoría, con base a las necesidades y requerimientos específicos de la Firma. Se cuenta con políticas y procedimientos integrales que rigen la práctica de contabilidad y de auditoría. Estas políticas y procedimientos cubren los estándares profesionales y regulatorios, y proporcionan guía sobre la mejor manera de implementar y aplicar las normas. Están actualizados para reflejar nuevos desarrollos profesionales y abordar las cuestiones emergentes.

### Controles de calidad específicos para el trabajo

El sistema de control de calidad de PwC se aplica para todos los trabajos. Específicamente para Entidades Financieras y Emisoras designamos un Socio de Control de Calidad (SCC), cuyas responsabilidades cumplen con los requisitos del Artículo 9 de las disposiciones de la CNBV relacionados con los controles de calidad. Las principales actividades de un SCC incluyen, entre otras las siguientes:

- Revisar el plan de auditoría;
- Considerar la independencia de la Firma;
- Discutir los riesgos significativos identificados por el equipo de trabajo y las respuestas a dichos riesgos:
- Revisar los asuntos significativos contables, de auditoría y de información financiera; juicios significativos del equipo de trabajo; la resolución de problemas importantes; y
- Revisar los estados financieros y las revelaciones correspondientes, con el fin de formar una conclusión general sobre el trabajo para determinar si debe dar la aprobación de la emisión del informe de PwC.

### Grupo de Calidad Nacional

El Grupo de Calidad Nacional incluye aquellas funciones críticas para la calidad, como Inspecciones Internas, Riesgo Regulatorio y Riesgo de Control, y Oficina Nacional. Ésta última consta de socios, gerentes y otros profesionales con especialización en asuntos contables, de auditoría, de la CNBV y de información financiera. Regularmente asesoran a los equipos de auditoría sobre cuestiones significativas, inusuales y complejas en estas áreas. También tienen un papel importante en el establecimiento de las políticas de la Firma para abordar dichas cuestiones.

## D. Información y Comunicación

### Normas profesionales

La información necesaria para estar al día sobre las normas y actualizaciones profesionales están disponibles para los socios y el personal de PwC, independientemente de su ubicación. Nuestro sistema de bases de datos y transmisión electrónica de información proporciona información adecuada y oportuna para los equipos de trabajo.

### Alertas sobre desarrollos regulatorios, contables y de auditoría

Las comunicaciones regulares alertan a nuestros socios y personal sobre las nuevas normas y proporcionan las directrices adecuadas para ayudarles a ofrecer servicios de calidad a nuestros clientes. Las actualizaciones regulatorias, contables y de auditoría se ponen a disponibilidad de la práctica de Auditoría de manera continua desde Oficina Nacional. Estos temas se refuerzan periódicamente a través de capacitación y cursos en línea.

## E. Monitoreo

### Monitoreo de la calidad

PwC cuenta con un programa interno de monitoreo de calidad que cumple con los estándares de control de calidad tanto globales como de México. El objetivo del programa es monitorear el diseño y la efectividad de nuestro sistema de control de calidad. Este programa incluye inspecciones de nuestros trabajos de auditoría, incluyendo aspectos del sistema de control de calidad para evaluar si nuestros controles de calidad están funcionando apropiadamente y con ello dar a la Administración de la Firma la seguridad razonable de que nuestros exámenes de auditoría y otros servicios de Aseguramiento se están ejecutando de conformidad con las normas profesionales aplicables y las políticas y procedimientos propias de la Firma.

Los equipos revisores son dirigidos por un grupo de profesionales, que tiene como objetivo mantener consistencia y calidad en las revisiones. Las revisiones se realizan cada año, a los socios de auditoría que son sujetos a revisión de forma periódica. Además de la ejecución del trabajo de auditoría, nuestro proceso de monitoreo implica pruebas periódicas de la efectividad de nuestros controles de calidad en áreas funcionales como responsabilidades de liderazgo, requerimientos de ética, aceptación y continuidad y recursos humanos.

El monitoreo de la calidad también es una parte integral de nuestro programa de mejora continua. PwC continuamente evalúa las aportaciones de programas formales como este y de otras fuentes, en un esfuerzo continuo para mejorar nuestras políticas, procedimientos y la consistencia de la calidad en nuestro trabajo.

### Cumplimiento profesional

PwC tiene un socio líder de tiempo completo en Ética y Cumplimiento. Nuestro programa de cumplimiento está diseñado a impulsar la toma de decisiones basadas en integridad y en promover y monitorear el cumplimiento con las leyes, regulaciones, políticas y procedimientos internos aplicables. El programa también ofrece herramientas y recursos para soportar los esfuerzos de cumplimiento de los empleados y la Firma. Asimismo, abarca varias funciones, incluyendo Independencia, Certificación como Contador Público, cumplimiento con la Educación Profesional Continua, y privacidad y ética, así como funciones de apoyo al cumplimiento dentro de Auditoría y otras líneas de servicio de PwC.

## II. Resultados de nuestras revisiones de control de calidad más recientes y acciones de PwC

### Revisión de Calidad (RC)

El programa de Revisión de Calidad, como se describe en la sección Monitoreo anterior, está diseñado para proporcionar seguridad razonable de que nuestras auditorías y otros trabajos de Auditoría se ejecutan de conformidad con las normas profesionales aplicables y las políticas y procedimientos propias de la Firma.

Los resultados de la RC, junto con otras acciones que consideramos en el curso normal del negocio tienen un papel importante en el monitoreo de nuestro sistema de control de calidad. El programa de RC es realizado cada año y abarca los trabajos de auditoria realizados en el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

### Evaluación de resultados

Los comentarios que recibimos de nuestras Revisiones de Calidad, otros procedimientos de monitoreo y muchas otras aportaciones que consideramos en el curso normal del negocio han tenido un papel importante en nuestros esfuerzos de mejora continua. Estudiamos las instancias en las que nuestros objetivos de calidad en la auditoría no se lograron totalmente, y consideramos las posibles causas de ello y tomamos medidas oportunas que respondan a ellas. Hemos hecho y seguiremos haciendo mejoras a nuestro enfoque de auditoría, cursos y otros procesos relevantes. Además, en respuesta a los cambios regulatorios y del mercado y a las expectativas de los inversionistas, hemos tomado medidas más audaces al invertir de manera significativa en el proceso de soporte de nuestra práctica de auditoría para mejorar nuestra calidad en la auditoría a largo plazo.

En nuestra opinión, ninguno de los comentarios del programa de monitoreo interno de calidad representan un problema que afecte la capacidad de nuestra Firma en proporcionar a las Compañías auditorías realizadas de conformidad con las normas profesionales.

* * * * *

***RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***
Estados financieros consolidados por los años que terminaron el
31 de diciembre de 2016 y de 2015

# *RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y de 2015

Contenido Página


Informe de los Auditores Independientes ..... 1 a 5

Estados financieros consolidados:

Estados consolidados de situación financiera ..... 6

Estados consolidados de resultados integrales ..... 7

Estados consolidados de cambios en el capital contable ..... 8

Estados consolidados de flujos de efectivo ..... 9

Notas sobre los estados financieros consolidados ..... 10 a 48

pwc

110 años
Impulsando lo extraordinario

## Informe de los auditores independientes

Ciudad de México, 2 de marzo de 2017

A los Accionistas y a los Consejeros del
Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties, S. A. B. de C. V.

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2016, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a las auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con el resto de nuestras responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

| Cuestión clave de la auditoría | Como nuestra auditoría abordó la cuestión |
|---|---|
| **Evaluación de la recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar**<br><br>Como se describe en la Nota 21 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad registra el impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar, por lo tanto, la Administración realizó pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros consolidados.<br><br>Nos hemos enfocado en este rubro en la auditoría, debido a la importancia del saldo del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2016 por $71 millones y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar ingresos futuros esperados, proyecciones futuras, así como resultados fiscales futuros de la Entidad.<br><br>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los supuestos significativos que la Administración consideró al estimar las proyecciones financieras y fiscales futuras para evaluar la recuperabilidad del impuesto diferido activo. | Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones utilizadas para determinar la recuperación del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar.<br><br>Evaluamos y consideramos también los resultados fiscales proyectados preparados por la Administración, así como los procesos utilizados para elaborarlos.<br><br>Desafiamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones financieras y fiscales.<br><br>Comparamos los resultados reales del año actual con las cifras presupuestadas del ejercicio anterior para el año actual, para considerar si algún supuesto incluido en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista.<br><br>Evaluamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones, relacionados con:<br><br>a. Tasas de crecimiento de ingresos, comparándolas con el crecimiento esperado de la industria hotelera.<br><br>b. Márgenes de rentabilidad, comparándolos con el comportamiento histórico de los márgenes de rentabilidad obtenidos en los últimos tres años.<br><br>Discutimos con la Administración los cálculos de sensibilidad y evaluamos el grado en que los supuestos necesitarían modificarse y, en su caso, se requiriera de un ajuste. |

pwc

## Información adicional

La Administración de la Entidad es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro dictamen de auditoría relacionado, los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no se incluye en nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Entidad, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNVB y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad y en dicho informe.

## Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo de la Entidad en relación con 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 NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha; revelar, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizar la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Entidad.

## Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que

una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material derivado de un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

- Evaluamos las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de la correspondiente información revelada por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes logrando una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el trascurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría de la Entidad es Javier García Padilla.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

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

# *RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*
## Estados consolidados de situación financiera

*Pesos mexicanos*

| | | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|---|
| **Activo** | Notas | 2016 | 2015 |
| ACTIVO CIRCULANTE: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 6 | $ 4,913,086,415 | $ 535,329,090 |
| Clientes y documentos por cobrar | 7 | 115,405,617 | 42,495,154 |
| Partes relacionadas | 16 | 40,729,096 | 419,038 |
| Inventarios | 8 | 3,200,753 | 2,856,239 |
| **Suma el activo circulante** | | 5,072,421,881 | 581,099,521 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto | 9 | 2,379,721,531 | 1,492,809,490 |
| Crédito mercantil | 2.k | 42,983,793 | 42,983,793 |
| Activos intangibles | 10 | 45,312,124 | 47,933,253 |
| Impuestos diferidos | 21 | 6,490,543 | |
| **Total activo** | | $ 7,546,929,872 | $ 2,164,826,057 |
| **Pasivo y Capital Contable** | | | |
| PASIVO A CORTO PLAZO: | | | |
| Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo | 13 | $ 1,279,526,710 | $ 22,866,200 |
| Pasivo por acciones preferentes redimibles | 1 y 14 | 225,283,673 | |
| Proveedores | | 8,099,841 | 12,239,445 |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 12 | 101,614,042 | 46,900,803 |
| Impuestos por pagar | | 6,068,708 | 4,694,500 |
| Impuesto sobre la renta por pagar | 21 | 25,988,461 | |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 22 | 1,043,888 | 413,957 |
| **Suma el pasivo a corto plazo** | | 1,647,625,323 | 87,114,905 |
| PASIVO A LARGO PLAZO: | | | |
| Préstamos bancarios a largo plazo | 13 | | 1,040,894,674 |
| Impuestos diferidos | 21 | 233,113,979 | 247,733,187 |
| Pasivo por acciones preferentes redimibles | 1 y 14 | | 190,135,466 |
| Beneficios a los empleados | 15 | 2,771,628 | 2,564,252 |
| **Suma el pasivo a largo plazo** | | 235,885,607 | 1,481,327,579 |
| **Suma el pasivo** | | 1,883,510,930 | 1,568,442,484 |
| Contingencias | 23 | | |
| Eventos posteriores | 13, 14 y 26 | | |
| CAPITAL CONTABLE: | | | |
| Capital social | 17 | 3,617,302,446 | 818,883,111 |
| Prima en suscripción de acciones | 17 | 2,319,819,840 | |
| Otras cuentas de capital social | 17 | (43,184,365) | (17,259,192) |
| Déficit | | (230,518,979) | (205,240,346) |
| **Suma el capital contable** | | 5,663,418,942 | 596,383,573 |
| **Total pasivo y capital contable** | | $ 7,546,929,872 | $ 2,164,826,057 |

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

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Miguel Nieves
Contralor Financiero

# *RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*

## Estados consolidados de resultados integrales
## Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y de 2015

*Pesos mexicanos*

| | Notas | Año que terminó el 31 de diciembre de 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| Ingresos por renta de habitaciones | | $ 290,786,311 | $ 235,821,936 |
| Ingresos por alimentos y bebidas | | 148,612,847 | 119,973,030 |
| Otros ingresos hoteleros | | 31,377,752 | 26,978,881 |
| | | 470,776,910 | 382,773,847 |
| Gastos administrativos, de venta, de mercadotecnia y operativos recurrentes | | (138,343,618) | (123,384,215) |
| Costos y gastos de alimentos y bebidas | | (87,872,385) | (71,964,371) |
| Costos y gastos de habitaciones | | (45,482,082) | (39,361,653) |
| Otros costos departamentales | | (9,145,744) | (8,106,646) |
| Depreciación y amortización | | (40,791,233) | (35,086,329) |
| Gastos de mantenimiento | | (14,494,061) | (15,347,014) |
| Electricidad, gas y agua | | (11,345,473) | (11,803,192) |
| Gastos operativos no recurrentes | 18 | (30,026,990) | (12,624,016) |
| Gastos corporativos | | (31,533,241) | (4,020,173) |
| | | (409,034,827) | (321,697,609) |
| Otros ingresos | 19 | 1,901,012 | 6,638,822 |
| Utilidad de operación | | 63,643,095 | 67,715,060 |
| Costo de financiamiento: | | | |
| Intereses y costos financieros | 20 | (69,859,063) | (54,746,406) |
| Costo de las acciones preferentes | 20 | (35,148,207) | (26,136,444) |
| Pérdida cambiaria | 20 | (438,352,182) | (157,111,805) |
| Costo financiero | | (543,359,452) | (237,994,655) |
| Intereses ganados | 20 | 9,063,264 | 2,029,736 |
| Utilidad cambiaria | 20 | 464,247,468 | 17,668,414 |
| | | (70,048,720) | (218,296,505) |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad | | (6,405,625) | (150,581,445) |
| Provisión para impuestos a la utilidad | 21 | (18,873,008) | 53,232,954 |
| Pérdida integral neta del ejercicio | | ($ 25,278,633) | ($ 97,348,491) |
| Pérdida por acción básica y diluida | 24 | ($ 0.16) | ($ 2.14) |

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

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Miguel Nieves
Contralor Financiero

# *RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*

## Estados consolidados de cambios en el capital contable
## Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015

*Pesos mexicanos*

| | Capital Social | Prima en suscripción de acciones | Otras cuentas de capital social | Déficit | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Saldos al 1 de enero de 2015 | $ 402,731,259 | | | ($ 107,891,855) | $ 294,839,404 |
| Disminución de capital social (Nota 17) | (34,848,150) | | | | (34,848,150) |
| Aumento de capital social, neto de gastos incurridos en la Oferta Pública (Nota 17) | 451,000,002 | | ($ 17,259,192) | | 433,740,810 |
| Pérdida integral del año | | | | (97,348,491) | (97,348,491) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | 818,883,111 | | (17,259,192) | (205,240,346) | 596,383,573 |
| Traspaso a la prima en suscripción de acciones (Nota 17) | (183,079,209) | $ 183,079,209 | | | |
| Aumento de capital social (Nota 17) | 192,455,757 | 137,926,634 | | | 330,382,391 |
| Aumento de capital social, neto de gastos incurridos en la Oferta Pública e impuestos a la utilidad (Nota 17) | 779,668,479 | 558,762,410 | (25,925,173) | | 1,312,505,716 |
| Aumento de capital social (Nota 17) | 2,009,374,308 | 1,440,051,587 | | | 3,449,425,895 |
| Pérdida integral del año | | | | (25,278,633) | (25,278,633) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2016 | $ 3,617,302,446 | $ 2,319,819,840 | ($ 43,184,365) | ($ 230,518,979) | $ 5,663,418,942 |

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

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Miguel Nieves
Contralor Financiero

# *RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*
## Estados consolidados de flujos de efectivo
## Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y de 2015

*Pesos mexicanos*

| Actividades de operación | Notas | Año que terminó el 31 de diciembre de 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad | | ($ 6,405,625) | ($150,581,445) |
| Ajustes por: | | | |
| Depreciación y amortización | 9 y 10 | 40,791,233 | 35,086,329 |
| Utilidad en venta de mobiliario y equipo | | (1,486,552) | (2,082,585) |
| Intereses a favor | 20 | (9,063,264) | (2,029,736) |
| Intereses y costos financieros cargo | 20 | 69,859,063 | 54,746,406 |
| Costo financiero de las acciones preferentes | 20 | 35,148,207 | 26,136,444 |
| Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada | | (227,997,580) | |
| Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada | | 206,982,425 | 156,572,074 |
| Subtotal | | 107,827,907 | 117,847,487 |
| Aumento en clientes y documentos por cobrar | | (61,687,237) | (6,504,013) |
| Aumento en inventarios | | (344,514) | (438,230) |
| (Disminución) aumento en proveedores | | (4,139,604) | 3,342,515 |
| Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados | | 56,248,153 | 9,672,965 |
| Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas | | (142,387) | (846,347) |
| Aumento (disminución) en participación de los trabajadores en las utilidades | | 629,931 | (61,390) |
| Aumento en beneficios a los empleados | | 207,376 | 151,127 |
| Impuestos a la utilidad pagados | | (3,044,215) | (2,493,387) |
| Flujos netos de efectivo en actividades de operación | | 95,555,410 | 120,670,727 |
| **Actividades de inversión** | | | |
| Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo | 9 | (140,598,307) | (138,702,187) |
| Recursos obtenidos por venta de mobiliario y equipo | 9 | 1,486,552 | 2,082,585 |
| Préstamo otorgado a parte relacionada | 16 | (40,000,000) | |
| Intereses cobrados | 20 | 8,895,593 | 2,029,736 |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión | | (170,216,162) | (134,589,866) |
| **Actividades de financiamiento** | | | |
| Intereses pagados | 20 | (69,859,063) | (54,746,406) |
| Dividendos pagados de las acciones preferentes | 14 | | (26,136,444) |
| Obtención de préstamos bancarios | 13 | 36,354,938 | 96,078,787 |
| Pago de préstamos bancarios | 13 | (27,571,527) | |
| Aumentos de capital social, neto de gastos incurridos en la Oferta Pública | 17 | 1,301,394,927 | 433,740,810 |
| Aumentos de capital social | 17 | 2,984,101,222 | |
| Disminución de capital social | 17 | | (34,848,150) |
| Emisión de acciones preferentes redimibles | 14 | | 2,895,396 |
| Flujos de efectivo en actividades de financiamiento | | 4,224,420,497 | 416,983,993 |
| Incremento en efectivo y equivalentes de efectivo | | 4,149,759,745 | 403,064,854 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | | 535,329,090 | 132,264,236 |
| Utilidad cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo no realizada | | 227,997,580 | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al fin de año | 6 | $ 4,913,086,415 | $ 535,329,090 |

Las transacciones que no generaron flujo de efectivo se describen en las Notas 16 y 17.

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

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Miguel Nieves
Contralor Financiero

*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. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad o RLH) fue constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años. La Entidad ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

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.

La Entidad es una empresa pública en México que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 5 de noviembre de 2015, bajo la clave de cotización RLH.

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.

Transacciones importantes:

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

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 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, entre otros, para la construcción del Hotel One & Only Mandarina.

Con fechas 11 y 18 de febrero y 27 y 28 de abril de 2016, la Entidad constituyó, directa e indirectamente, cuatro nuevas compañías denominadas RLH Services S. de R. L. de C. V., Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V., Majahua Inmuebles, S. de R. L. de C. V. y Majahua Villas, S. de R. L. de C. V., cuya tenencia accionaria es del 100% de cada una; la primera tendrá a su cargo la prestación de servicios de personal y las otras tres serán las operadoras del Hotel One & Only Mandarina y de las Villas que se desarrollarán en un futuro, respectivamente.

Con fecha 13 de junio de 2016 se llevó a cabo la celebración del Contrato de Compraventa entre la Entidad y el Fiduciario del Fideicomiso F-1058, con la comparecencia de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V. (Actur) y de Nayarasa, S. de R. L. de C. V. (Nayarasa), Fideicomisario y parte relacionada, para la adquisición de un terreno de aproximadamente 34 hectáreas en donde se lleva a cabo la construcción del Hotel One & Only Mandarina. El Contrato de Compraventa fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Entidad, incluyendo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración. El precio del terreno fue de $249,014,002, más las inversiones realizadas por partes relacionadas en el proyecto por $81,368,389, que incluye el Impuesto al Valor Agregado.

Como consecuencia de esta operación, mediante Asamblea General de Accionistas de la Entidad celebrada el 27 de junio de 2016, se aprobó suscribir un aumento de capital social por la cantidad de $330,382,391, que fue totalmente suscrito por Actur mediante la compensación del crédito resultante de la transacción mencionada en el párrafo anterior y que antes le había sido transmitida por parte de Nayarasa. Asimismo, en esta misma Asamblea se aprobó que la Entidad adoptara la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil (S.A.B.), para poder llevar a cabo una colocación de acciones mediante Oferta Pública.

De acuerdo con los términos del Contrato de Compraventa, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur, consistente en que el terreno cuente con toda la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo el acceso y vialidades, así como los servicios de luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del hotel, a más tardar el 19 de octubre de 2017, Actur deberá pagar a la Entidad una pena convencional equivalente a 1.5 veces los costos y gastos de las obras no ejecutadas, con un límite máximo de Dls.6.9 millones (equivalente aproximadamente a $142,582,000).

Con fecha 12 de julio de 2016, la Entidad llevó a cabo una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se obtuvieron recursos por $1,312,505,716, neto de los gastos de colocación y de impuestos, emitiéndose para tales efectos 86,629,831 acciones. Los recursos obtenidos de la Oferta Pública serán destinados, entre otros, para el desarrollo y construcción del Hotel One & Only Mandarina, financiar, en su caso, la adquisición de las acciones preferentes del capital social de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex), subsidiaria, en favor de Vertex Hotel, D. F., S. A. P. I. de C. V. (Vertex) a más tardar el 15 de mayo de 2017; inversiones que cumplan con los criterios de inversión de la Entidad, incluyendo inversiones en hoteles en operación y proyectos hoteleros a ser construidos y, en general, otros gastos corporativos generales.

Con fecha 11 de noviembre de 2016, la Entidad celebró un Contrato de Compraventa con el Fiduciario del Fideicomiso F-1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa, como Fideicomisario en primer lugar, en términos del cual adquirió la propiedad de un terreno de aproximadamente 21.5 hectáreas (Terreno RM) que se encuentra ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico "Mandarina", en donde se llevará a cabo la construcción del Hotel Rosewood Mandarina. El Contrato de Compraventa fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Entidad, incluyendo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración. El Terreno RM podrá ser transferido en el futuro a cualquiera de las subsidiarias, directas o indirectas, de la Entidad. El precio de compra del Terreno RM fue la cantidad de $465,324,672.

Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa se generó una cuenta por cobrar a favor de Nayarasa, por la cantidad de $465,324,672, misma que fue transmitida, a favor de Actur y mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Entidad celebrada el 15 de noviembre de 2016, se aprobó suscribir un aumento del capital social mediante la capitalización del pasivo a cargo de Actur, extinguiéndose de esta manera la obligación de pago derivada del Contrato de Compraventa, a cargo de la Entidad.

En términos del contrato de Compraventa, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur, consistente en que el Terreno RM cuente con toda la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo el acceso y vialidades hasta el Terreno RM, así como luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del Hotel Rosewood Mandarina, a más tardar el 31 de octubre de 2018, Actur deberá pagar a RHL, por concepto de pena convencional, una cantidad igual a 1.5 veces el costo del desarrollo de la infraestructura.

Con fecha 15 de noviembre de 2016 mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, se acordó incrementar el capital social en su parte variable hasta por $3,500,000,002, de los cuales $2,038,834,953 se destinarían al capital social mediante la emisión de 226,537,217 acciones ordinarias, comunes, nominativas, con pleno derecho a voto, Serie B, sin expresión de valor nominal y la cantidad de $1,461,165,049 se destinarían a la prima en suscripción de acciones. La aportación final recibida por la Entidad ascendió a $3,449,425,895, la cual incluye la capitalización del pasivo a cargo de Actur por un importe de $465,324,672, mencionada anteriormente. Véase Nota 17.

Con fecha 24 de noviembre de 2016 se celebró un contrato de crédito sindicado con Caixabank y Banco Inbursa, S. A., como acreditantes, e Inalmex como acreditada, por un monto total de principal de hasta Dls.65,000,000 que podrá ser dispuesto parcialmente o en su totalidad en una sola disposición antes del 31 de marzo de 2017. El vencimiento del préstamo es a 7 años. La tasa de interés pactada es Libor más 400 puntos básicos. Los recursos del crédito sindicado serán destinados al pago de pasivos previamente contratados por la Entidad. Al 31 de diciembre de 2016, la Entidad no ha dispuesto de los fondos.

Con fecha 2 de diciembre de 2016, la Entidad y Obrascón Huarte Laín Desarrollos, S.L. (OHLD), subsidiaria de Obrascón Huarte Lain, S.A. (OHL), una sociedad que cotiza en la Bolsa de Valores de Madrid, aceptaron una oferta vinculante no sujeta a financiación ni a due dilligence; realizada por la Entidad,relativa a la adquisición indirecta de un porcentaje de participación de hasta el 80% del capital social de las sociedades propietarias de los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba, con un mínimo asegurado del 51%, y del 51% del capital social de las sociedades propietarias de los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camaleón (porcentajes que podrían verse incrementados en determinados supuestos de ajuste al precio). Asimismo, la operación implicará la transmisión a RLH de las sociedades controladoras, sociedades de servicios y demás sociedades pertenecientes al entorno de los hoteles y del Campo de Golf referidos anteriormente (la Operación). Los activos están ubicados en la Riviera Maya, Estado de Quintana Roo, en el desarrollo turístico denominado Mayakoba.

Con fecha 20 de diciembre de 2016 se firmó el contrato de compraventa, cuyos principales términos y condiciones han sido acordados por las partes. A dicho contrato se anexó el convenio de accionistas a suscribir cuando se materialice la transmisión de las acciones, en el cual se establecen los términos y condiciones conforme a los cuales se tomarán decisiones en cada una de las compañías a ser adquiridas en los términos del contrato de compraventa.

El cierre de la Operación está sujeto al cumplimiento previo de diversas condiciones típicas para este tipo de operaciones, entre las que se encuentra la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE). Al 2 de marzo de 2017, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no se ha obtenido la autorización mencionada.

**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 (NIIF) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF.

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

Los estados financieros consolidados solo tienen un segmento operativo.

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

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.
- 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:

| | | Tenencia accionaria % | |
|---|---|---|---|
| Empresa | Actividad | 2016 | 2015 |
| 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 |
| RLH Services, S. de R.L. de C.V. | Prestadora de servicios administrativos | 100 | |
| Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V. | Prestadora de servicios hoteleros | 100 | |
| Majahua Inmueble, S. de R.L. de C.V. | Prestadora de servicios hoteleros | 100 | |
| Majahua Villas, S. de R.L. de C.V. | Prestadora de servicios hoteleros | 100 | |

(*) 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.

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

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.

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.

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

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

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.

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 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.

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 donde se ubica el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México se muestran a su valor razonable a la fecha de adquisición, con base en valuaciones realizadas por expertos independientes externos, menos la depreciación acumulada en el caso de los edificios. Las inversiones posteriores se realizan al costo de adquisición. Véase Nota 9.

Los inmuebles, mobiliario y equipo se expresan 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:

| | |
|---|---|
| Edificio | 50 años |
| Renovación de edificio | 20 años |
| Equipo de transporte | 4 años |
| Mobiliario y equipo | 10 años |
| Equipo de cómputo | 3 años |

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

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

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

k. 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 amortización se calcula utilizando el método en línea recta para distribuir el costo de la marca en su vida útil estimada de 19 años.

Crédito mercantil

El crédito mercantil por la cantidad de $42,983,793 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 UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El valor en libros de la UGE que contiene el crédito mercantil se compara con el valor de recuperación, que es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta. Cualquier deterioro se reconoce como un gasto y no se reversa posteriormente. Al 31 de diciembre de 2016 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 2016 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 y gastos acumulados

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

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

Préstamos bancarios

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

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios y las cuentas por pagar), son valuados subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 13.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso, los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba. En la medida que no existe evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los gastos se capitalizan como pagos anticipados por servicios para obtener liquidez y se amortizan en el período del préstamo con el que se identifican. Véase Nota 7.

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 inicial-mente al valor razonable de la inversión y de forma subsecuente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 14.

p. Provisiones

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

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.

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, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente.

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El pasivo por impuestos a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras

contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

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

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

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

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 adoptadas por la Entidad:

Las siguientes normas y modificaciones han sido adoptadas por el Grupo por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2016:

- Aclaración sobre los métodos de depreciación y amortización aceptables - Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 – 2014.
- Iniciativa de revelaciones - Modificaciones a la NIC 1.

La adopción de estas modificaciones no tuvo ningún impacto en el periodo actual o en cualquier periodo anterior y no se considera probable que afecte periodos futuros.

Un número de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las normas han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos que terminan al 31 de diciembre de 2016, y no han sido adoptadas con anticipación por la Entidad. No se espera que estas normas tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados, excepto por los 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 norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada. La Entidad se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 9.

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.

NIIF 16 - "Arrendamientos". El IASB emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la NIC 17 vigente, la cual clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por "derecho a uso" en la mayoría de los arrendamientos. El IASB

ha incluido algunas excepciones en arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario, mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos se reflejaría en un incremento los activos y pasivos por arrendamiento, teniendo también un efecto en el estado de resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos previamente reconocidos como operativos. A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, la 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 NIIF 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 2016 y de 2015 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.

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 las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dicha moneda. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por 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 | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Ingresos por habitaciones | Dls.15,556,200 | Dls.14,827,799 |
| Pagos a proveedores | (8,733,465) | (8,102,364) |
| Principal e intereses pagados sobre préstamos | (4,479,859) | (3,915,359) |
| Neto | Dls. 2,342,876 | Dls. 2,810,076 |

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 $169,079,667 y $40,642,588 en 2016 y 2015, respectivamente. Véase Nota 5.

(ii) Riesgo de precios

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

(iii) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se 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 83% del total de los préstamos bancarios.

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 $1,129,570 y $514,990 en 2016 y 2015, 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 40%.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones.

La Administración no espera que la Entidad incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A+) y Vector Casa de Bolsa, S.A. (A-).

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 2016 y de 2015 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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:

| | Menos de tres meses | Entre tres meses y un año | Entre un año y dos años | Entre dos años y cinco años | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Al 31 de diciembre de 2016 | | | | | |
| Préstamos bancarios (*) | $ 1,279,526,710 | | | | $ 1,279,526,710 |
| Pasivo por acciones preferentes redimibles | 35,148,207 | $190,135,466 | | | 225,283,673 |
| Proveedores | 8,099,841 | | | | 8,099,841 |
| Intereses sobre préstamos y acciones preferentes | 62,702,549 | | | | 62,702,549 |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 101,614,042 | | | | 101,614,042 |
| | $ 1,487,091,349 | $190,135,466 | $ - | $ - | $ 1,677,226,815 |
| Al 31 de diciembre de 2015 | | | | | |
| 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 | 46,900,803 | | | | 46,900,803 |
| | $ 83,542,168 | $ 73,159,235 | $274,479,302 | $ 1,037,764,021 | $ 1,468,944,726 |

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

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.

Durante 2016 y 2015 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:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Préstamos bancarios | $ 1,279,526,710 | $ 1,063,760,874 |
| Pasivos por acciones preferentes redimibles | 225,283,673 | 190,135,466 |
| Menos: | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | (4,913,086,415) | (535,329,090) |
| Deuda neta | ($ 3,408,276,032) | $ 718,567,250 |
| Capital contable | $ 5,663,418,942 | $ 596,383,573 |
| Razón de apalancamiento | - | 1.20 |

**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 importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos.

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

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:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Activos | Dls. 227,511,351 | Dls. 15,167,014 |
| Pasivos | (63,864,751) | (62,044,819) |
| Posición neta | Dls. 163,646,600 | (Dls. 46,877,805) |

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 el tipo de cambio era de $20.6640 y $17.3398 por dólar, respectivamente. Al 2 de marzo de 2017, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio fue de $19.90 por dólar. Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 la Entidad no tiene contratada cobertura alguna contra riesgos cambiarios.

**Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Depósitos bancarios | $ 1,585,699,981 | $ 274,450,995 |
| Inversiones a la vista con vencimiento menor a tres meses | 3,327,386,434 | 260,878,095 |
| Total efectivo y equivalentes de efectivo | $ 4,913,086,415 | $ 535,329,090 |

Al 31 de diciembre de 2016, la Entidad tenia a través de Inalmex un efectivo restringido de $38,655,897 (equivalente a Dls.1,870,688), correspondiente a una carta de crédito Standby irrevocable emitida por Scotiabank Inverlat, S.A., misma que fue cancelada derivado del pago del crédito de Metlife que se describe en la Nota 13.

Las inversiones a la vista se encuentran en Scotiabank Inverlat, S. A., Banco Monex, S.A. y Vector Casa de Bolsa, S. A.

**Nota 7 – Clientes y documentos por cobrar:**

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Clientes | $ 35,433,344 | $ 25,143,201 |
| Menos: | | |
| Provisión para deterioro de cuentas por cobrar | (199,245) | (178,573) |
| Clientes – Neto | 35,234,099 | 24,964,628 |
| Impuestos por recuperar * | 32,002,668 | 9,081,733 |
| Pagos anticipados ** | 41,921,450 | 3,852,914 |
| Otras cuentas por cobrar | 6,247,400 | 4,595,879 |
| Total | $115,405,617 | $ 42,495,154 |

* Al 31 de diciembre de 2016 el saldo de impuestos por recuperar se compone principalmente del Impuesto al Valor Agregado (IVA) generado por las inversiones realizadas en la construcción del Hotel One & Only Mandarina.

** Al 31 de diciembre de 2016 el saldo de pagos anticipados se compone principalmente de costos atribuibles a una potencial Oferta Pública a efectuarse en 2017 por $17,317,000 y al pago de la comisión por apertura del crédito sindicado descrito en la Nota 1 por $20,178,579.

El valor razonable del saldo de clientes y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 es similar a su valor en libros.

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 2016 y de 2015 no se tienen cuentas por cobrar vencidas no deterioradas.

La antigüedad de estas cuentas por cobrar es la siguiente:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Hasta 3 meses | $ 189,283 | $ 47,794 |
| De 3 a 12 meses | 9,962 | 130,779 |
| | $ 199,245 | $ 178,573 |

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

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Al 1 de enero | $ 178,573 | $ 125,248 |
| Incremento de la provisión | 20,672 | 53,325 |
| Al 31 de diciembre | $ 199,245 | $ 178,573 |

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:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Alimentos y bebidas | $ 1,932,635 | $ 1,970,806 |
| Suministros | 1,268,118 | 885,433 |
| | $ 3,200,753 | $ 2,856,239 |

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 no se tienen inventarios dados en garantía.

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 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:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Edificio | $ 1,010,262,152 | $ 957,569,693 |
| Mobiliario y equipo | 314,298,543 | 281,728,635 |
| Equipo de cómputo | 48,233,471 | 46,656,311 |
| Equipo de transporte | 1,969,058 | 1,881,747 |
| | 1,374,763,224 | 1,287,836,386 |
| Depreciación acumulada | (804,304,537) | (766,134,433) |
| | 570,458,687 | 521,701,953 |
| Terrenos | 1,669,603,205 | 955,264,530 |
| Construcciones en proceso | 139,659,639 | 15,843,007 |
| Total | $ 2,379,721,531 | $ 1,492,809,490 |

Hasta el 31 de diciembre de 2016, el terreno y el edificio donde se ubica el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México estaban garantizando el préstamo bancario otorgado por Metlife, mismo que fue liquidado el 16 de febrero de 2017. Véase Nota 13.

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

| Costo | Saldo al 31 diciembre de 2015 | Adquisiciones | Traspasos | Saldo al 31 diciembre de 2016 |
|---|---|---|---|---|
| Edificio | $ 957,569,693 | $ 36,849,452 (*) | $ 15,843,007 | $ 1,010,262,152 |
| Mobiliario y equipo | 281,728,635 | 32,569,908 | | 314,298,543 |
| Equipo de cómputo | 46,656,311 | 1,577,160 | | 48,233,471 |
| Equipo de transporte | 1,881,747 | 87,311 | | 1,969,058 |
| Terrenos | 955,264,530 | 714,338,675 | | 1,669,603,205 |
| Construcción en proceso | 15,843,007 | 139,659,639 (**) | (15,843,007) | 139,659,639 |
| Total | $ 2,258,943,923 | $ 925,082,145 | $ - | $ 3,184,026,068 |

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

(**) Importe que corresponde a las construcciones en procesos del Hotel One & Only Mandarina y al diseño de las villas.

| Depreciación | Saldo al 31 diciembre de 2015 | Depreciación del ejercicio | Traspasos | Saldo al 31 diciembre de 2016 |
|---|---|---|---|---|
| Edificio | $ 503,547,083 | $ 29,973,061 | $ - | $ 533,520,144 |
| Mobiliario y equipo | 216,798,126 | 6,040,234 | | 222,838,360 |
| Equipo de cómputo | 43,907,477 | 2,147,714 | | 46,055,191 |
| Equipo de transporte | 1,881,747 | 9,095 | | 1,890,842 |
| Total | $ 766,134,433 | $ 38,170,104 | $ - | $ 804,304,537 |
| Neto | $ 1,492,809,490 | | | $ 2,379,721,531 |

c. Por el año terminado 31 de diciembre de 2015, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

| Costo | Saldo al 31 diciembre de 2014 | Adquisiciones | Traspasos | Saldo al 31 diciembre de 2015 |
|---|---|---|---|---|
| Edificio | $ 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 | 45,985,375 | 12,176,279 | (42,318,647) | 15,843,007 |
| Total | $ 2,120,241,736 | $ 138,702,187 | $ - | $ 2,258,943,923 |

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

| Depreciación | Saldo al 31 diciembre de 2014 | Depreciación del ejercicio | Traspasos | Saldo al 31 diciembre de 2015 |
|---|---|---|---|---|
| Edificio | $ 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 | $ 733,669,233 | $ 32,465,200 | $ - | $ 766,134,433 |
| Neto | $ 1,386,572,503 | | | $ 1,492,809,490 |

La depreciación registrada en los resultados de 2016 y de 2015 asciende a $38,170,104 y $32,465,200, respectivamente.

Existen activos totalmente depreciados correspondientes a mobiliario y equipo, equipo de cómputo y equipo de transporte por $277,344,544 y $275,860,159 al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, respectivamente.

**Nota 10 - Activos intangibles:**

La Entidad cuenta con los siguientes activos intangibles (marca), como resultado de la adquisición de Inalmex en mayo de 2013.

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Valor neto en libros al 1 de enero | $ 47,933,253 | $ 50,554,382 |
| Amortización del ejercicio | (2,621,129) | (2,621,129) |
| Valor neto en libros al 31 de diciembre | $ 45,312,124 | $ 47,933,253 |

La amortización registrada en los resultados de 2016 y de 2015 asciende a $2,621,129 en ambos años.

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 la amortización acumulada asciende a $6,018,311 y $3,397,182, respectivamente.

**Nota 11 – Instrumentos financieros por categoría:**

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| | Efectivo y cuentas por cobrar | Efectivo y cuentas por cobrar |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | $ 4,913,086,415 | $ 535,329,090 |
| Clientes y documentos por cobrar * | 41,481,499 | 29,560,507 |
| Partes relacionadas | 40,729,096 | 419,038 |
| | $ 4,995,297,010 | $ 565,308,635 |

* No incluye impuestos por recuperar ni pagos anticipados.

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| | Pasivos financieros a costo amortizado | Pasivos financieros a costo amortizado |
| Préstamos bancarios | $ 1,279,526,710 | $ 1,063,760,874 |
| Pasivo por acciones preferentes redimibles | 225,283,673 | 190,135,466 |
| Proveedores | 8,099,841 | 12,239,445 |
| | $ 1,512,910,224 | $ 1,266,135,785 |

**Nota 12 – Cuentas por pagar y gastos acumulados:**

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Provisiones a corto plazo | $ 28,522,354 | $ 22,723,807 |
| Anticipos de clientes | 6,829,694 | 4,022,084 |
| Honorarios | 1,398,630 | 1,468,636 |
| Cuentas por pagar relacionadas con la Oferta Pública | 3,273,000 | |
| Cuentas por pagar relacionadas con la adquisición de negocios | 7,540,070 | |
| Gastos acumulados * | 54,050,294 | 18,686,276 |
| | $ 101,614,042 | $ 46,900,803 |

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

**Nota 13 - Préstamos bancarios:**

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 la Entidad tenía los siguientes préstamos bancarios contratados con Metropolitan Life Insurance Company (Metlife):

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Crédito contratado el 15 de mayo de 2013 por Dls.53,000,000 (Dls.51,244,077 al 31 de diciembre de 2016 y Dls.52,369,162 al 31 de diciembre de 2015) con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a una tasa fija de 5% anual. El pago del principal inició el 1 de julio de 2015. Los intereses se devengan mensualmente. | $ 1,058,907,609 | $ 908,070,800 |
| Línea de crédito por Dls.11,000,000 (Dls.10,676,495 al 31 de diciembre de 2016 y Dls.8,978,790 al 31 de diciembre de 2015) con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a la tasa Libor más 4.50 puntos. El pago del principal inició el 1 de julio de 2015. Los intereses se devengan mensualmente. | 220,619,101 | 155,690,074 |
| | 1,279,526,710 | 1,063,760,874 |
| Menos - Porción a plazo menor de un año | (1,279,526,710) | (22,866,200) |
| Porción a largo plazo de los préstamos bancarios | $ - | $ 1,040,894,674 |

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2016 asciende a $1,330,677,993. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Entidad cumplió con todas las obligaciones de hacer y no hacer.

Con fecha 16 de febrero de 2017 la Entidad, a través de Inalmex, llevó a cabo el pago anticipado de la totalidad del crédito Metlife, pagando Dls. 51,147,761 del préstamo a tasa fija y Dls. 10,657,234 de la línea de crédito a tasa variable, razón por la cual al 31 de diciembre de 2016 se presenta en el pasivo a corto plazo en el estado consolidado de situación financiera. Adicionalmente se pagaron intereses por Dls.105,098 y Dls.23,124, respectivamente, y una comisión por el pago anticipado de Dls.2,462,672.

Dicho pago anticipado se llevó a cabo con recursos de RLH mediante un préstamo de Dls.64,395,891 de fecha 16 de febrero de 2017 a una tasa de interés anual del 5% y con vencimiento al 31 de marzo de 2017 o bien, una vez que Inalmex realice la disposición del crédito sindicado de fecha 24 de noviembre de 2016, lo que suceda primero.

**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, misma que 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 Púbica 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.

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 más 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 2016 y de 2015, la Entidad, a través de su subsidiaria Inalmex, decretó dividendos preferentes a Vertex por $35,148,207 y $26,136,444, 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 2016 asciende a $224,612,529. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable.

Debido a que Vertex no ejercitó la opción de convertir sus acciones preferentes en acciones ordinarias representativos del capital social de Inalmex, la Entidad tiene la intención, sujeto a la disponibilidad de fondos y a la aprobación del Consejo de Administración, de ejercer su derecho de comprar las acciones a Vertex con base en el convenio de accionistas y en los estatutos de Inalmex, a partir del 15 de mayo de 2017, por lo que el pasivo por acciones preferentes redimibles al 31 de diciembre de 2016 se presenta a corto plazo.

**Nota 15 - Beneficios a los empleados:**

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, ascendió a $2,771,628 y $2,564,252, respectivamente.

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

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Al 1 de enero | $ 2,564,252 | $ 2,413,125 |
| Costo del servicio corriente | 213,114 | 222,768 |
| Costo de interés | 135,574 | 156,853 |
| Remediciones: | | |
| Por cambios en supuestos financieros | 4,915 | 7,256 |
| Pagos con cargo a la provisión | (146,227) | (235,750) |
| Al 31 de diciembre | $ 2,771,628 | $ 2,564,252 |

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 | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Costo del servicio corriente | $ 213,114 | $ 222,768 |
| Costo de interés | 135,574 | 156,853 |
| Total CNP | $ 348,688 | $ 379,621 |

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

| Concepto | 31 de diciembre de 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones | 7.00% | 5.75% |
| Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros | 4.50% | 4.50% |
| Tasa de incremento del salario mínimo | 4.00% | 4.25% |
| Vida laboral promedio remanente de los trabajadores | 9 años | 8 años |

El análisis de sensibilidad se presenta a continuación:

| | Actual | Decremento | Aumento |
|---|---|---|---|
| Tasa de descuento | 7.00% | 6.50% | 7.50% |
| Obligación por beneficios definidos | $2,771,628 | $ 2,847,877 | $2,699,458 |

**Nota 16 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:**

a. Los saldos por cobrar a partes relacionadas se integran como se describe a continuación:

| | 31 de diciembre de 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (afiliada) (*) | $ 40,039,522 | |
| Desarrollo la Mandarina A en P (afiliada) | 689,574 | |
| Acturop, S. de R.L. de C.V. (afiliada) | | $ 419,038 |
| | $ 40,729,096 | $ 419,038 |

(*) Con fecha 14 de diciembre de 2016 la Entidad otorgó un préstamo a Actur por un importe de $40,000,000 a una tasa fija de interés del 9% anual y pagadero en tres meses. Este préstamo fue liquidado por Actur el 11 de enero de 2017.

b. Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 las operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

| | 31 de diciembre de 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Servicios administrativos pagados | $ 1,422,414 | $ 4,406,144 |
| Adquisición de terrenos | 714,338,675 | |
| Inversiones en el Hotel One & Only Mandarina | 81,244,063 | |
| Remuneraciones a personal clave de la gerencia | 3,842,482 | |
| Intereses a favor | 167,671 | |
| Reembolso de gastos | 154,980 | |

Como se menciona en la Nota 1, el 13 de junio de 2016 la Entidad celebró un Contrato de Compraventa de un terreno en donde se está llevando a cabo la construcción del Hotel One & Only Mandarina, más las inversiones realizadas por partes relacionadas en el proyecto, por un importe total de $330,382,391.

Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa se generó una cuenta por cobrar a favor de Nayarasa, misma que fue cedida a Actur por la cantidad de $330,382,391 y mediante Asamblea General de Accionistas de la Entidad celebrada el 27 de junio de 2016, se aprobó suscribir un aumento de capital social por este mismo importe mediante la capitalización del pasivo a cargo de Actur. Véase Nota 17.

De acuerdo con los términos del Contrato de Compraventa, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur, consistente en que el terreno cuente con toda la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo el acceso y vialidades, así como los servicios de luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del hotel, a más tardar el 19 de octubre de 2017, Actur deberá pagar a la Entidad una pena convencional equivalente a 1.5 veces los costos y gastos de las obras no ejecutadas, con un límite máximo de Dls.6.9 millones (equivalente aproximadamente a $142,582,000).

Mediante escritura pública de fecha 11 de noviembre de 2016, la Entidad celebró el Contrato de Compraventa con el Fiduciario del Fideicomiso F-1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa, como Fideicomisario en primer lugar, en términos del cual adquirió la propiedad de un terreno de aproximadamente 21.5 hectáreas (Terreno RM) que se encuentra ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico "Mandarina". El Contrato de Compraventa fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Entidad, incluyendo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración. El Terreno RM podrá ser transferido en el futuro a cualquiera de las subsidiarias, directas o indirectas, de la Entidad. El precio de compra del Terreno RM fue la cantidad de $465,324,672.

Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa se generó una cuenta por cobrar a favor de Nayarasa, por la cantidad de $465,324,672, misma que fue transmitida a favor de Actur y mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Entidad celebrada el 15 de noviembre de 2016, se aprobó suscribir un aumento del capital social mediante la capitalización del pasivo a cargo de Actur, extinguiéndose de esta manera la obligación de pago derivada del Contrato de Compraventa, a cargo de la Entidad.

En términos del Contrato de Compraventa, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur, consistente en que el Terreno RM cuente con toda la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo acceso y vialidades hasta el Terreno RM, así como luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del Hotel Rosewood Mandarina, a más tardar el 31 de octubre de 2018, Actur deberá pagar a RLH, por concepto de pena convencional, una cantidad igual a 1.5 veces el costo del desarrollo de la infraestructura.

**Nota 17 - Capital contable:**

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", pudiéndo 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.

Al 1 de enero de 2016, el capital fijo de la Entidad se integraba por 93,100,328 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal con un valor de $1,159,283,109, las cuales incluyen 22,455,450 acciones ordinarias con un valor de $340,399,998, que no fueron suscritas y pagadas en la Oferta Pública del 5 de noviembre de 2015.

Con fecha 13 de enero de 2016 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó cancelar las 22,455,450 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, representativas del capital social fijo, que no fueron suscritas y pagadas en la Oferta Pública del 5 de noviembre de 2015, con un valor de $340,399,998. Adicionalmente de los $451,000,002 provenientes del aumento de capital social, recibidos como resultado de la Oferta Pública, se separó la cantidad de $183,079,209 por concepto de prima en suscripción de acciones.

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

i) Incrementar el capital social en su parte variable mediante la capitalización de una cuenta por pagar que la Entidad tenía con Actur por $330,382,391, derivado de la aportación de un terreno e inversiones realizadas en el mismo para la construcción de un hotel de lujo (véase Nota 16). El incremento de capital se llevó a cabo mediante la emisión de 21,383,973 acciones nominativas, ordinarias y sin expresión de valor nominal de la Serie "A", con un valor de $192,455,757, más una prima en suscripción de acciones de $137,926,634.

ii) Reclasificar el capital social de la Entidad mediante la conversión de las 21,383,973 acciones representativas de la parte variable del capital social en acciones representativas del capital fijo sin derecho a retiro.

iii) Llevar a cabo una Oferta Pública de sus acciones en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y/o en otros mercados del extranjero, de acuerdo a la legislación aplicable.

iv) Aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de $1,507,281,552, mediante la emisión de hasta 167,475,728 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal de la Serie "A" representativas de la parte fija del capital social de la Entidad. En este sentido, la Entidad inscribió la totalidad de las acciones en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

v) Las acciones que no sean suscritas y pagadas en la Oferta Pública serán canceladas o permanecerán en la tesorería de la Entidad.

vi) Se aprobó la adopción de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil por parte de la Entidad, sujeta a que se efectúe y liquide la Oferta Pública.

Con fecha 12 de julio de 2016, la Entidad llevó a cabo la Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se obtuvieron recursos por $1,312,505,716, neto de los gastos de colocación y de impuestos, emitiéndose para tales efectos 86,629,831 acciones equivalentes a $779,668,479 que se reconocieron como capital social de la Entidad y una prima en suscripción de acciones de $558,762,410.

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

i) La cancelación de 80,845,897 acciones, Serie A, nominativas, ordinarias, representativas de la parte fija que no fueron colocadas en la Oferta Publica del 12 de julio de 2016.

ii) Incrementar el capital social en su parte variable por hasta $3,500,000,002, aclarando que el valor de suscripción de cada acción seria a su valor nominal teórico, es decir a $9 pesos por acción, el cual se consideraría como valor de aportación al capital social y cualquier cantidad que se reciba en exceso de $9.00 pesos sería recibida por la Entidad por concepto de prima en suscripción de acciones. De esta manera la Entidad destinaría un importe de $2,038,834,953 como aumento de su capital variable mediante la emisión de 226,537,217 acciones ordinarias, comunes, nominativas, con pleno derecho a voto, Serie "B", sin expresión de valor nominal y $1,461,165,049 se recibirían por concepto de prima en suscripción de acciones.

iii) Se aprueba la adquisición del terreno RM cuyo precio de adquisición es de $465,324,672. Esta adquisición fue pagada mediante la capitalización de un pasivo a cargo de Actur.

Con fechas 7 y 14 de diciembre de 2016, los accionistas de la Entidad llevaron a cabo las aportaciones de capital a que hace referencia la Asamblea del 15 de noviembre de 2016, por lo que el capital social variable efectivamente pagado ascendió a $2,009,374,308 que corresponden a 223,263,812 acciones ordinarias, comunes, nominativas y una prima en suscripción de acciones de $1,440,051,587, quedando pendientes de suscribir y pagar 3,273,405 acciones.

Después de los movimientos anteriores, el capital social fijo de la Entidad al 31 de diciembre de 2016 se integra por 178,658,682 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, y 226,537,217 acciones nominativas de la Serie "B" con un valor de $1,607,928,138 y $2,038,834,953, respectivamente, como sigue.

| Número de acciones | Descripción | Importe |
|---|---|---|
| 178,658,682 | Capital social fijo sin derecho a retiro | $ 1,607,928,138 |
| 226,537,217 | Capital social Variable | 2,038,834,953 |
| 405,195,899 | | 3,646,763,091 |
| (3,273,405) | Capital social suscrito no exhibido | (29,460,645) |
| 401,922,494 | Capital social suscrito y exhibido | $ 3,617,302,446 |

Al 31 de diciembre de 2016 fueron emitidas 401,922,494 acciones (70,644,878 acciones en 2015). A continuación se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Al 1 de enero | 70,644,878 | 44,747,918 |
| Reducción de capital | | (3,872,017) |
| Acciones emitidas durante el año a través de Oferta Publica | 86,629,831 | 29,768,977 |
| Acciones emitidas por aumento de capital | 244,647,785 | |
| Al 31 de diciembre | 401,922,494 | 70,644,878 |

En los periodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 se incurrieron en montos de $25,925,173 y $17,259,192, respectivamente, por concepto de gastos de emisión, colocación y registro de acciones, los cuales fueron aplicados al capital contable, netos de impuestos, los cuales se presentan en el rubro de Otras cuentas de capital social.

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

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

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas.

Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas residentes en México que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos.

El estímulo es aplicable siempre y cuando dichos dividendos o utilidades se hayan generado en 2014, 2015, 2016 y sean reinvertidos en la persona moral que generó dichas utilidades, y consiste en un crédito fiscal equivalente al monto que resulte de aplicar al dividendo o utilidad que se distribuya, el porcentaje que corresponda al año de distribución como sigue.

| Año de distribución del dividendo o utilidad | Porcentaje de aplicación al monto del dividendo o utilidad distribuido |
|---|---|
| 2017 | 1 |
| 2018 | 2 |
| 2019 en adelante | 5 |

El estímulo fiscal determinado será acreditable únicamente contra el 10% adicional de ISR que la persona moral deba retener y enterar y siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos en la propia Ley del ISR.

Cuando la Entidad distribuya dividendos o utilidades respecto de acciones colocadas entre el gran público inversionista, deberá informar a las casas de bolsa, instituciones de crédito, operadoras de inversión, a las personas que llevan a cabo la distribución de acciones de sociedades de inversión, o a cualquier otro intermediario del mercado de valores, los ejercicios de donde provienen los dividendos para que dichos intermediarios realicen la retención correspondiente. Por el año concluido al 31 de diciembre de 2016 se generaron utilidades de $147,373,172 ($8,943,066 en 2015) las cuales podrán estar sujetas a este estímulo.

**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 | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Honorarios de asesores * | $ 3,563,077 | $ 8,169,832 |
| Gastos de reestructura corporativa ** | 4,198,675 | 1,372,889 |
| Gastos de salida a bolsa no capitalizables | 4,808,572 | |
| Gastos de adquisición de negocios *** | 15,979,427 | |
| Gastos de transacciones no concluidas **** | | 270,161 |
| Otros gastos no recurrentes | 1,477,239 | 2,811,134 |
| Total | $ 30,026,990 | $ 12,624,016 |

* 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 del Proyecto Mayakoba. Véase Nota 1.

**** 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 se integran como sigue:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Recuperación de costos del "Muro Verde" (*) | | $ 4,491,360 |
| Utilidad en venta de mobiliario y equipo | $ 1,486,552 | 2,082,585 |
| Cancelación de provisiones | 414,460 | |
| Otros | | 64,877 |
| | $ 1,901,012 | $ 6,638,822 |

(*) 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 | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Costos financieros: | | |
| Intereses y costos financieros | $ 69,859,063 | $ 54,746,406 |
| Costo financiero de las acciones preferentes | 35,148,207 | 26,136,444 |
| | 105,007,270 | 80,882,850 |
| Pérdida cambiaria | 438,352,182 | 157,111,805 |
| | $ 543,359,452 | $ 237,994,655 |
| Ingresos financieros: | | |
| Intereses ganados | $ 9,063,264 | $ 2,029,736 |
| Utilidad cambiaria | 464,247,468 | 17,668,414 |
| | $ 473,310,732 | $ 19,698,150 |

**Nota 21 - Impuesto sobre la Renta (ISR):**

Al 31 de diciembre de 2016 la Entidad y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de $108,605,211 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por $12,365,313 y obtuvieron pérdidas fiscales por $124,422,625 (pérdidas fiscales de $112,800,866 y utilidades fiscales de $4,157,078 en 2015). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

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

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| ISR causado | $ 44,577,859 | $ 1,151,633 |
| ISR diferido | (25,704,851) | (54,384,587) |
| Total | $ 18,873,008 | ($ 53,232,954) |

El saldo de impuestos diferidos se integra como sigue:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Impuesto diferido activo: | | |
| Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses | $ 71,015,753 | $ 33,461,841 |
| Impuesto diferido activo que se recuperará dentro de 12 meses | 15,654,768 | 13,512,728 |
| | 86,670,521 | 46,974,569 |
| Impuesto diferido pasivo: | | |
| Impuesto diferido pasivo que se pagará después de 12 meses | (306,921,620) | (293,514,113) |
| Impuesto diferido pasivo que se pagará dentro de 12 meses | (6,372,337) | (1,193,643) |
| | (313,293,957) | (294,707,756) |
| Impuesto diferido pasivo - Neto | ($ 226,623,436) | ($247,733,187) |

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

| | Año que terminó el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Al 1 de enero | ($ 247,733,187) | ($ 302,117,774) |
| Abono al estado consolidado de resultados | 25,704,851 | 54,384,587 |
| Efecto no aplicado en resultados (*) | (4,595,100) | |
| Al 31 de diciembre | ($ 226,623,436) | ($ 247,733,187) |

(*) Efecto de impuestos derivado de los costos de transacción directamente atribuible a la emisión de nuevas acciones a concretarse durante 2017. Véase Nota 7.

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció impuestos diferidos se analizan a continuación:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto | ($ 957,681,357) | ($ 930,447,124) |
| Activos intangibles | (45,312,125) | (47,933,253) |
| Pagos anticipados | (41,419,703) | (3,978,811) |
| Gastos acumulados | 48,167,796 | 44,449,897 |
| Pérdidas fiscales pendientes de amortizar * | 236,719,176 | 108,975,218 |
| Provisión para obligaciones laborales | 2,771,628 | 2,564,252 |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 1,043,888 | 413,957 |
| Reserva para cuentas incobrables | 199,245 | 178,573 |
| | (755,411,452) | (825,777,291) |
| Tasa del ISR aplicable | 30% | 30% |
| Impuesto diferido pasivo - neto | ($ 226,623,436) | ($ 247,733,187) |

* Pérdidas fiscales generadas en 2014, 2015 y 2016 y caducan en 2024, 2025 y 2026, 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:

| | Al 31 de diciembre de 2015 | (Cargado) acreditado al estado de resultados | Al 31 de diciembre de 2016 |
|---|---|---|---|
| Gastos acumulados | $ 13,329,692 | $ 1,120,647 | $ 14,450,339 |
| Pérdidas fiscales por amortizar | 32,692,565 | 38,323,188 | 71,015,753 |
| Provisión para obligaciones laborales | 769,276 | 62,212 | 831,488 |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 129,464 | 183,702 | 313,166 |
| Reserva para cuentas incobrables | 53,572 | 6,202 | 59,774 |
| Impuesto diferido activo | 46,974,569 | 39,695,951 | 86,670,520 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | (279,134,137) | (8,140,270) | (287,274,407) |
| Activos intangibles | (14,379,976) | 786,338 | (13,593,638) |
| Pagos anticipados | (1,193,643) | (11,232,268) | (12,425,911) |
| Impuesto diferido pasivo | (294,707,756) | (18,586,200) | (313,293,956) |
| Impuesto diferido pasivo - Neto | ($ 247,733,187) | $ 21,109,751 | ($ 226,623,436) |

| | Al 31 de diciembre de 2014 | (Cargado) acreditado al estado de resultados | Al 31 de diciembre de 2015 |
|---|---|---|---|
| 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 | 37,574 | 15,998 | 53,572 |
| Impuesto diferido activo | 17,312,816 | 29,661,753 | 46,974,569 |
| 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 | (1,020,714) | (172,929) | (1,193,643) |
| Impuesto diferido pasivo | (319,430,590) | 24,722,834 | (294,707,756) |
| Impuesto diferido pasivo - Neto | ($302,117,774) | $ 54,384,587 | ($247,733,187) |

**Nota 22 - Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU):**

La Entidad a través de sus subsidiarias está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos por la Ley del ISR. El 1 de enero de 2014 entró en vigor la nueva LISR, la cual modifica 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 2016 la Entidad a través de sus subsidiarias determinó una PTU de $1,014,926 ($413,957 en 2015). 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 2016 y de 2015 asciende a $1,014,926 y $375,659, respectivamente, la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación.

**Nota 23 - Contingencias:**

Durante los años que terminaron 2016 y 2015 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de $9,120,496 y $9,255,059, respectivamente, las cuales se encuentran registradas en el rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados.

**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.

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 2016 y de 2015, 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 | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Pérdida integral neta del ejercicio | ($25,278,633) | ($ 97,348,491) |
| Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación | 150,560,684 | 45,414,679 |
| Pérdida por acción básica y diluida | ($ 0.16) | ($ 2.14) |

**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 2017, 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:**

Con fecha 16 de febrero de 2017 la Entidad, a través de Inalmex, llevó a cabo el pago anticipado de la totalidad del crédito Metlife, pagando Dls. 51,147,761 del préstamo a tasa fija y Dls. 10,657,234 de la línea de crédito a tasa variable, razón por la cual al 31 de diciembre de 2016 se presenta en el pasivo a corto plazo en el estado consolidado de situación financiera. Adicionalmente se pagaron intereses por Dls.105,098 y Dls.23,124, respectivamente, y una comisión por el pago anticipado de Dls.2,462,672.

Dicho pago anticipado se llevó a cabo con recursos de RLH mediante un préstamo de Dls.64,395,891 de fecha 16 de febrero de 2017 a una tasa de interés anual del 5% y con vencimiento al 31 de marzo de 2017 o bien, una vez que Inalmex realice la disposición del crédito sindicado de fecha 24 de noviembre de 2016, lo que suceda primero.

Con fecha 16 de febrero de 2017 la Entidad realizó un pago de dividendos preferentes por $36,708,123 al accionista Vertex Hotel D. F., S. A. P. I. de C. V.

La Entidad está en el proceso para una Oferta Pública nacional de acciones ordinarias de su capital social, a través de la Bolsa Mexicana de Valores.

* * * * * *

**Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH Properties, S.A.B. de C.V.**

Ciudad de México a, 26 de febrero de 2019

Al Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

De conformidad con lo previsto por los Artículos 42 y 43, con relación a la fracción IV inciso (a) del Artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores, informo a ustedes sobre las actividades que llevó a cabo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (el "Comité" o "CAPS") de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad") durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018. En el desempeño de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones contenidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas del Consejo Coordinador Empresarial.

**Evaluación de Riesgos**

Evaluamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de la Sociedad, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y auditores externos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de la Sociedad y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

**Control Interno**

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para la aplicación y el cumplimiento de un adecuado sistema de control interno. Adicionalmente, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto dieron los auditores externos en el desempeño de su trabajo.

**Auditoría**

Nos cercioramos de la independencia de los auditores externos y el cumplimiento por parte de estos a los requerimientos establecidos en la ley en cuanto a la revisión de la información financiera de la Sociedad. Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo, así como su coordinación con el área de auditoría interna.

Mantuvimos con el auditor externo comunicación de manera periódica y directa para conocer los avances de su trabajo y las observaciones que tuvieran y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros de la Sociedad, trimestrales y anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros

servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuanto los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio de 2018.

Revisamos y evaluamos el estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad para lo cual revisamos el dictamen de auditoría externa y nos entrevistamos con los auditores externos y diversos miembros de la administración de la Sociedad. Al respecto, no encontramos deficiencias o desviaciones materiales que reportar en adición a aquéllas respecto a las cuales ya se han tomado las medidas correspondientes y se ha informado al Consejo de Administración y/o al mercado, según corresponda.

**Información Financiera, Políticas Contables e Informes**

La Administración de la Sociedad tiene la responsabilidad básica de emitir los estados financieros con base en las normas internacionales de información financiera "*international financial reporting standards*" (NIIF") que emita el consejo de normas internacionales de contabilidad "*international accounting standards board*", preparar en tiempo y forma la información financiera y la demás información a ser divulgada en el mercado de valores e implantar los sistemas de control interno.

Por su parte el CAPS ha revisado, a nombre del Consejo de Administración y como órgano auxiliar a través del cual, junto con el auditor externo, dicho Consejo realiza la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad, los estados financieros auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018. Dicha revisión incluyó el análisis y la aprobación de políticas, procedimientos y prácticas contables de la Sociedad.

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de ese proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados y suficientes y que se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Sociedad por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018.

Revisamos también los reportes trimestrales y anuales que prepara a Administración para ser presentados al consejo y al público inversionista, verificando que fueran preparados de acuerdo a las NIIF, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó satisfacernos que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable de su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

**Cumplimiento de la Normatividad, Aspectos Legales y Contingencias**

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por la Sociedad, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que la Sociedad está sujeta (principalmente en materia de valores), asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.

**Aspectos Administrativos**

Llevamos a cabo reuniones del CAPS con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad y las actividades y eventos relevantes o poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos para comentar el desarrollo de su trabajo.

En los casos que juzgamos convenientes (principalmente en relación con las operaciones celebradas por la Sociedad con personas relacionadas), solicitamos la opinión de expertos independientes (valuaciones de inmuebles y para la internalización de la compensación de ciertos directivos de la sociedad, principalmente).

Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Los trabajos que llevamos a cabo quedaron debidamente documentados en actas preparadas para cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los miembros del Comité.

En consideración a y en relación con lo señalado anteriormente, durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2018, se llevaron a cabo Sesiones del Comité donde se realizaron las actividades inherentes al Comité que contemplaron los siguientes aspectos:

a) Evaluamos el desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad en relación con la situación financiera, administrativa y jurídica de la Sociedad.

b) Revisamos los criterios y mecanismos de determinación de los paquetes de la retribución integral del Director General y de los miembros del Comité Ejecutivo de la Sociedad, así como de los demás directivos relevantes, recomendando al Consejo de Administración la aprobación dichos criterios y mecanismos.

c) Ni se recomendó al Consejo, ni se otorgó en uso de facultades delegadas, dispensa alguna a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando, en términos del artículo 28, fracción III, inciso (f) de la Ley del Mercado de Valores.

d) Se evaluó el desempeño de PricewaterhouseCoopers, S.C. como auditor externo de la Sociedad (los "auditores externos").

e) Entrevistamos a los auditores externos de la Sociedad con la finalidad de verificar que cumplieran con los requisitos de independencia y rotación de su personal.

f) Revisamos conjuntamente con los auditores externos de la Sociedad, los análisis y comentarios elaborados durante la auditoría, así como los procedimientos utilizados y el alcance de los mismos, asegurándonos de que se realizaran con la mayor objetividad posible y que la información financiera sea útil, oportuna y confiable. Asimismo, incentivamos a los auditores externos a externar sus observaciones y preocupaciones para que estos fueran efectivamente plasmados en los informes que se presentan al Consejo de Administración de la Sociedad.

g) Tuvimos contacto periódicamente con los auditores externos, sin la presencia de funcionarios de la Sociedad, para conocer sus comentarios y observaciones en el avance de su trabajo, promoviendo la coordinación entre las labores de los auditores externos y la

administración de la Sociedad.

h) Se colaboró en la supervisión del cumplimiento de los servicios de auditoría externa, así como en la evaluación de sus resultados y del desempeño tanto de la persona moral, como de las personas físicas encargadas de la auditoría de la Sociedad.

i) Se revisaron los servicios adicionales o complementarios al de auditoria prestados por nuestro auditor externo, y al efecto nos aseguramos que dichos servicios no constituyeran un impedimento a su independencia o conflicto de interés. Asimismo, revisamos los servicios prestados por los expertos independientes contratados por la Sociedad que, en su caso, han sido divulgados por ésta.

j) En su caso, hemos implementado las medidas preventivas y correctivas que hemos considerado apropiadas para evitar y, en su caso, sancionar los incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, de la Sociedad.

k) Revisamos los estados financieros de la Sociedad por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018, el informe del auditor, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros, incluidas, en su caso, sus modificaciones y correspondientes efectos. Después de haber escuchado los comentarios de los auditores externos, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros de la Sociedad y su conformidad con las NIIF, y como resultado de las revisiones realizadas, se le recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad su aprobación con la finalidad de que dichos estados financieros sean presentados a la asamblea general de accionistas de la Sociedad.

l) Se revisaron y analizaron diversas operaciones con partes relacionadas, mismas operaciones que, en cada caso, fueron analizadas y aprobadas por el CAPS, el Consejo de Administración y, en su caso, la Asamblea de Accionistas de la Sociedad, que se contienen en las notas a los estados financieros indicados en el punto anterior, recomendando al Consejo de Administración la aprobación de aquellas que consideramos apropiadas.

Asimismo, revisamos que las operaciones con partes relacionadas fuesen resultado de operaciones propias del negocio de la Sociedad, a valores de mercado y que se hayan descrito claramente en los estados financieros. Para este objeto, nos apoyamos en la función de la auditoria interna y en la propia Administración.

m) Se dio seguimiento al cumplimiento a las normas de ética de la Sociedad y de la existencia y efectividad de mecanismos de revelación de hechos indebidos y de protección a informantes.

n) Revisamos y analizamos el informe del Consejo de Administración respecto a la situación corporativa de la Sociedad, incluyendo la revisión de documentación legal de la Sociedad.

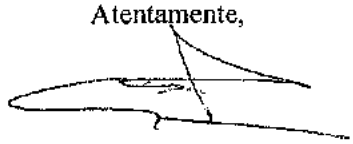
o) Revisamos las principales premisas del presupuesto anual y su aplicación.

p) Se dio seguimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración de la Sociedad.

Lo anterior, con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos por la Ley del Mercado de Valores, y cualesquiera otras funciones que le han sido o le sean encomendadas a este CAPS por el

Consejo de Administración de la Sociedad, y haciendo notar que, para la elaboración del presente informe, se escuchó a los directivos relevantes de la Sociedad.

Atentamente,



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

**Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH Properties, S.A.B. de C.V.**

Ciudad de México a, [2] de marzo de 2018

Al Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

De conformidad con lo previsto por los Artículos 42 y 43, con relación a la fracción IV inciso (a) del Artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores, informo a ustedes sobre las actividades que llevó a cabo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (el "Comité" o "CAPS") de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad") durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017. En el desempeño de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones contenidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas del Consejo Coordinador Empresarial.

**Evaluación de Riesgos**

Evaluamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de la Sociedad, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y los auditores externos e internos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de la Sociedad y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

**Control Interno**

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para la aplicación y el cumplimiento de un adecuado sistema de control interno. Adicionalmente, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto dieron los auditores externos e internos en el desempeño de su trabajo.

**Auditoría**

Nos cercioramos de la independencia de los auditores externos y el cumplimiento por parte de estos a los requerimientos establecidos en la ley en cuanto a la revisión de la información financiera de la Sociedad. Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo, así como su coordinación con el área de auditoría interna.

Mantuvimos con el auditor externo comunicación de manera periódica y directa para conocer los avances de su trabajo y las observaciones que tuvieran y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros de la Sociedad, trimestrales y anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuanto los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación

del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio de 2017.

Revisamos y evaluamos el estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad para lo cual revisamos el dictamen de auditoría externa y nos entrevistamos con los auditores externos y diversos miembros de la administración de la Sociedad. Al respecto, no encontramos deficiencias o desviaciones materiales que reportar en adición a aquéllas respecto a las cuales ya se han tomado las medidas correspondientes y se ha informado al Consejo de Administración y/o al mercado, según corresponda.

**Información Financiera, Políticas Contables e Informes**

La Administración de la Sociedad tiene la responsabilidad básica de emitir los estados financieros con base en las normas internacionales de información financiera "*international financial reporting standards*" (NIIF") que emita el consejo de normas internacionales de contabilidad "*international accounting standards board*", preparar en tiempo y forma la información financiera y la demás información a ser divulgada en el mercado de valores e implantar los sistemas de control interno.

Por su parte el CAPS ha revisado, a nombre del Consejo de Administración y como órgano auxiliar a través del cual, junto con el auditor externo, dicho Consejo realiza la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad, los estados financieros auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017. Dicha revisión incluyó el análisis y la aprobación de políticas, procedimientos y prácticas contables de la Sociedad.

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de ese proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados y suficientes y que se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Sociedad por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017.

Revisamos también los reportes trimestrales y anuales que prepara a Administración para ser presentados al consejo y al público inversionista, verificando que fueran preparados de acuerdo a las NIIF, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó satisfacernos que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable de su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

**Cumplimiento de la Normatividad, Aspectos Legales y Contingencias**

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por la Sociedad, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que la Sociedad está sujeta (principalmente en materia de valores), asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.

**Aspectos Administrativos**

Llevamos a cabo reuniones del CAPS con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad y las actividades y eventos relevantes o poco usuales. También nos reunimos con

los auditores externos e internos para comentar el desarrollo de su trabajo.

En los casos que juzgamos convenientes (principalmente en relación con las operaciones celebradas por la Sociedad con personas relacionadas), solicitamos la opinión de expertos independientes (valuaciones de inmuebles principalmente).

Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Los trabajos que llevamos a cabo quedaron debidamente documentados en actas preparadas para cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los miembros del Comité.

En consideración a y en relación con lo señalado anteriormente, durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2017, se llevaron a cabo Sesiones del Comité donde se realizaron las actividades inherentes al Comité que contemplaron los siguientes aspectos:

a) Evaluamos el desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad en relación con la situación financiera, administrativa y jurídica de la Sociedad.

b) Revisamos los criterios y mecanismos de determinación de los paquetes de la retribución integral del Director General y de los miembros del Comité Ejecutivo de la Sociedad, así como de los demás directivos relevantes, recomendando al Consejo de Administración la aprobación dichos criterios y mecanismos.

c) Ni se recomendó al Consejo, ni se otorgó en uso de facultades delegadas, dispensa alguna a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando, en términos del artículo 28, fracción III, inciso (f) de la Ley del Mercado de Valores.

d) Se evaluó el desempeño de PricewaterhouseCoopers, S.C. como auditor externo de la Sociedad (los "auditores externos").

e) Entrevistamos a los auditores externos de la Sociedad con la finalidad de verificar que cumplieran con los requisitos de independencia y rotación de su personal.

f) Revisamos conjuntamente con los auditores externos de la Sociedad, los análisis y comentarios elaborados durante la auditoría, así como los procedimientos utilizados y el alcance de los mismos, asegurándonos de que se realizaran con la mayor objetividad posible y que la información financiera sea útil, oportuna y confiable. Asimismo, incentivamos a los auditores externos a externar sus observaciones y preocupaciones para que estos fueran efectivamente plasmados en los informes que se presentan al Consejo de Administración de la Sociedad.

g) Tuvimos contacto periódicamente con los auditores externos, sin la presencia de funcionarios de la Sociedad, para conocer sus comentarios y observaciones en el avance de su trabajo, promoviendo la coordinación entre las labores de los auditores externos y la administración de la Sociedad.

h) Se colaboró en la supervisión del cumplimiento de los servicios de auditoría externa, así como en la evaluación de sus resultados y del desempeño tanto de la persona moral, como de las personas físicas encargadas de la auditoría de la Sociedad.

i) Se revisaron los servicios adicionales o complementarios al de auditoria prestados por nuestro auditor externo, y al efecto nos aseguramos que dichos servicios no constituyeran un impedimento a su independencia o conflicto de interés. Asimismo, revisamos los servicios prestados por los expertos independientes contratados por la Sociedad que, en su caso, han sido divulgados por ésta.

j) En su caso, hemos implementado las medidas preventivas y correctivas que hemos considerado apropiadas para evitar y, en su caso, sancionar los incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, de la Sociedad.

k) Revisamos los estados financieros de la Sociedad por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017, el informe del auditor, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros, incluidas, en su caso, sus modificaciones y correspondientes efectos. Después de haber escuchado los comentarios de los auditores externos, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros de la Sociedad y su conformidad con las NIIF, y como resultado de las revisiones realizadas, se le recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad su aprobación con la finalidad de que dichos estados financieros sean presentados a la asamblea general de accionistas de la Sociedad.

l) Asimismo, revisamos que las operaciones con partes relacionadas fuesen resultado de operaciones propias del negocio de la Sociedad, a valores de mercado y que se hayan descrito claramente en los estados financieros. Para este objeto, nos apoyamos en la función de la auditoria interna y en la propia Administración.

m) Se dio seguimiento al cumplimiento a las normas de ética de la Sociedad y de la existencia y efectividad de mecanismos de revelación de hechos indebidos y de protección a informantes.

n) Revisamos y analizamos el informe del Consejo de Administración respecto a la situación corporativa de la Sociedad, incluyendo la revisión de documentación legal de la Sociedad.

o) Revisamos las principales premisas del presupuesto anual y su aplicación.

p) Se dio seguimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración de la Sociedad.

Lo anterior, con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos por la Ley del Mercado de Valores, y cualesquiera otras funciones que le han sido o le sean encomendadas a este CAPS por el Consejo de Administración de la Sociedad, y haciendo notar que para la elaboración del presente informe, se escuchó a los directivos relevantes de la Sociedad.

Atentamente,

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

# Estados financieros

## *6. PERSONAS RESPONSABLES*

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a RLH Properties, S.A.B. de C.V. contenida en el 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.



Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General de la Sociedad



Juan Sebastián Novoa López
Director Financiero de la Sociedad



Jessica García Abenchuchán
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. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2018, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 26 de febrero de 2019, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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 dictaminados señalados en el párrafo anterior, 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 por nosotros dictaminados.

Ciudad de México, 29 de abril de 2019

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

C.P.C. Julio Valdés García
Representante Legal